

TRIBUNALE DI TREVISO
Seconda Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale RG n.112/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Elena MERLO

Curatore: Dott. Marco PARPINEL

REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA
SINCRONA-MISTA
[l'esperimento]

Si rende noto che il **giorno 28 settembre alle ore 09.00**, presso il Tribunale di Treviso - aula D primo piano, in Viale G. Verdi n. 18, Treviso (TV), si procederà alla vendita di **DUE LOTTI** costituiti da **terreni ubicati in Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville**, meglio identificati al punto 1 del presente Regolamento di vendita per il **prezzo base di euro 87.642,00 per il Lotto n.2 e di euro 35.300,00 per il Lotto n.3** - oltre oneri e imposte di trasferimento di legge e spese tutte.

1. OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO N.2: TERRENO (100%) [INDICATO COME LOTTO N.3 NELLA PERIZIA ALLEGATA]

Descrizione: piena proprietà per l'intero di un terreno agricolo di 14.627 mq ubicato in Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville Via Nogarola snc, così catastalmente censito:

Comune di Castelfranco Veneto (TV), Catasto Terreni, Foglio 22,

- *Particella 252 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 515 mq deduzione A7, reddito dominicale € 3,71, reddito agrario € 2,53;*
- *Particella 652 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 4.478 mq deduzione A7, reddito dominicale € 37,97, reddito agrario € 25,44;*
- *Particella 654 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 3.256 mq deduzione A7, reddito dominicale € 27,61, reddito agrario € 18,50;*
- *Particella 656 porzione AA qualità incolto produttivo, classe U, superficie 432 mq deduzione A7, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,07;*
- *Particella 656 porzione AB qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5.946 mq deduzione A7, reddito dominicale € 50,42, reddito agrario € 33,78.*

Prezzo base: euro 87.642,00

Rilancio minimo: euro 1.600,00

LOTTO N.3: TERRENO (50%) [INDICATO COME LOTTO N.4 NELLA PERIZIA ALLEGATA]

Descrizione: piena proprietà per la quota di 1/2 di un terreno agricolo di 11.637 mq ubicato in Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville Via Nogarola snc, così catastalmente censito:

Comune di Castelfranco Veneto (TV), Catasto Terreni, Foglio 22

- *Particella 536 porzione AA qualità seminativo, classe 4, superficie 1.900 mq deduzione A7, reddito dominicale € 11,23, reddito agrario € 8,34;*
- *Particella 536 porzione AB qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 146 mq deduzione A7, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,72;*
- *Particella 655 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 7.705 mq deduzione A7, reddito dominicale € 65,33, reddito agrario € 43,77;*
- *Particella 658 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 1.886 mq deduzione A7, reddito dominicale € 15,99, reddito agrario € 10,71.*

Prezzo base: euro 35.300,00

Rilancio minimo: euro 700,00

STATO DEGLI IMMOBILI: I terreni sopra individuati (sia quelli ricompresi nel Lotto n.2 che nel Lotto n.3) risultano condotti in affitto dal comproprietario del Lotto n.3), in forza di contratto di affitto di fondi rustici di durata di anni 10 (dieci) con decorrenza dal 11.11.2023 al 10.11.2033. Il canone di affitto annuo complessivo per entrambi i lotti è pattuito in euro 500,00.

2. OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto entro e non oltre il giorno 25 settembre alle ore 12.00:

- in **modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/590304, l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Treviso (TV) Strada Comunale delle Corti n.56. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "Busta depositata da _____" seguita dalle sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore e la data della vendita (nessun'altra indicazione dovrà esservi apposta). Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo, su di esse sarà posta anche l'ora di consegna.
- in **modalità telematica**, previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) 2 / 5).

L'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC). Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa

risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno fissato per il deposito dell'offerta. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del D.M. n.32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni stabilite dal Tribunale.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

L'offerta dovrà contenere – a pena di inammissibilità – i seguenti documenti e dichiarazioni:

- dati identificativi del soggetto che presenta l'offerta; se persona fisica: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, domicilio e recapito telefonico; se persona giuridica: denominazione/ragione sociale, sede sociale, codice fiscale, partita Iva, PEC, recapito telefonico.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione patrimoniale dei beni dovranno essere indicati i medesimi dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura storica aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, oltre alla documentazione più avanti dettagliata;
- in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultano i poteri del rappresentante legale.

Inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita e quindi:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle deliberazioni dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
 - per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
 - documenti tutti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerta per persona da nominare.

- fotocopia del documento d'identità dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la documentazione come meglio precisata nel punto precedente

nonché il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente. Per i cittadini extracomunitari è richiesta altresì copia del permesso di soggiorno in corso di validità o in mancanza di tale documentazione la verifica di eventuali accordi di reciprocità con l'Italia.;

- i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

l'offerta del prezzo di valore minimo pari al prezzo base, ovvero con offerta minima di euro 87.642,00 per il LOTTO n.2 e di euro 35.300,00 per il LOTTO n.3, oltre le spese e i costi tutti anche; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide.

L'offerta deve ritenersi irrevocabile e incondizionata, e dovrà essere espressa in cifre e in lettere senza correzione e recante in calce la sottoscrizione leggibile dell'offerente.

- dichiarazione scritta con la quale il partecipante:

- afferma di aver preso visione e di accettare, senza riserve, le norme e le condizioni tutte riportate nel presente Regolamento di procedura competitiva depositato presso la Cancelleria Fallimentare e presso il Curatore, nonché nei documenti tutti ivi richiamati;
- afferma di aver preso visione della perizia di stima allegata al presente regolamento di vendita;
- di avere, in ogni caso, provveduto ad una completa ed accurata analisi afferente lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto del presente Regolamento di Vendita, anche per il tramite di propri consulenti specializzati di fiducia, all'esito della quale si è determinato a partecipare alla presente gara, accettandone la relativa alea;

- la documentazione attestante il versamento dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo), da versare:

- in caso di offerta telematica tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT12Z0839912000000000159355 BIC: ICRAITRRB30 c/o BANCA DELLE TERRE VENETE SOCIETA' COOPERATIVA. L'accredito dovrà risultare dal conto corrente della procedura entro il giorno fissato per il deposito dell'offerta;
- in caso di offerta cartacea tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQ. GIUD. 112/2025 PASTICCERIA E CAFFETTERIA ZANINI SAS";

- marca da bollo dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:

- in caso di offerta cartacea: applicando la marca da bollo sull'offerta;
- in caso di offerta telematica: sul portale dei servizi telematici (pst.giustizia.it) nella sezione "Pagamento di bolli digitali", oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla

partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al nr. 0444 346211.

4. CONDIZIONI

- a. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
- b. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, nonché oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del valore di vendita.
- c. La cessione avviene a corpo e non a misura, con integrale trasferimento in capo all'aggiudicatario di ogni rischio economico relativo. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- d. Tutti gli oneri fiscali, tributari e accessori connessi al trasferimento sono integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il Curatore potrà fornire, a titolo meramente informativo e non vincolante, indicazioni sul regime fiscale applicabile.
- e. Non sono dovute mediazioni e/o commissioni ad eventuali soggetti terzi.

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura competitiva con le seguenti modalità per ciascun Lotto. La gara si svolgerà nel giorno 28 settembre alle ore 09.00 presso il Tribunale di Treviso - aula D primo piano, in Viale G. Verdi n. 18, Treviso (TV). Il Curatore verificherà il rispetto delle condizioni soggettive e oggettive di partecipazione e, quindi, rileverà le offerte validamente presentate; la più alta tra quelle validamente presentate, costituirà il prezzo di partenza su cui si svolgerà la gara. I rilanci dovranno essere fatti entro il tempo di 1 (uno) minuto. In caso di parità di offerte all'esito dell'apertura delle buste, senza successivi rilanci, i terreni saranno aggiudicati all'offerta cronologicamente pervenuta per prima. Nel contrasto o nel dubbio deciderà il Curatore, salva l'applicazione delle puntuali regole di partecipazione e di svolgimento della gara fissate nel presente regolamento.

6. STIPULA DELL'ATTO E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

La stipula dell'atto di trasferimento avverrà davanti a notaio con studio nella provincia di Treviso (TV) scelto dall'aggiudicatario, nel rispetto delle normative vigenti. Tutti i costi inerenti alla vendita, ivi compresi oneri notarili, tasse, imposte, spese per la cancellazione delle pregiudizievoli e ogni altra spesa accessoria, resteranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario. La Curatela potrà richiedere il compimento di ulteriori formalità.

7. PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario, secondo le specifiche indicazioni fornite dalla procedura, ai fini del trasferimento dei beni

oggetto del presente Regolamento di procedura competitiva, adoperandosi per dare corso a tutti i necessari adempimenti, anche di carattere formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento:

- **del saldo prezzo entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, direttamente al Curatore mediante assegno circolare intestato alla procedura (al netto di quanto già versato a titolo di cauzione e fondo spese) o con bonifico bancario sul conto corrente della procedura il cui accredito dovrà essere visibile nel conto della Liquidazione Giudiziale entro e non oltre la scadenza dei termini (pertanto l'aggiudicatario nella predisposizione dovrà tener conto dei tempi tecnici di elaborazione della sua banca);
- **delle competenze notarili eventuali**, dell'imposta di Registro o eventualmente dell'IVA, degli oneri relativi al trasferimento e di ogni altra ulteriore spesa entro la data di stipula del contratto notarile di compravendita conseguente all'aggiudicazione.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni tutte conseguenti, l'aggiudicazione ed in particolare in caso di mancato versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite dalla procedura, tra cui in particolare la cauzione, saranno trattenute a titolo di danno. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dei beni dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza con riserva dei danni ulteriori.

8. PUBBLICAZIONE

La pubblicità legale verrà fatta mediante la pubblicazione dell'avviso di vendita nei siti specializzati (Portale delle Vendite Pubbliche, www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it) e con uscite nei quotidiani locali (La Tribuna, il Gazzettino di Treviso e la Rivista Aste Giudiziarie).

9. ALLEGATI

Gli allegati formano parte integrante del presente regolamento:

- perizia di stima redatta in data 16.3.2026 dall'architetto Luciano MESTRINER.

10. CONTATTI

Per ulteriori informazioni, gli interessati possono contattare il Curatore dott. Marco Parpinel (con studio in Treviso (TV) Strada Comunale delle Corti n.56, tel: 0422-590304)

P.E.C.: lg112.2025treviso@pecliquidazionigiudiziali.it

Treviso, 3 luglio 2026

il curatore
dott. Marco Parpinel

