

Fallimento n. 55/2018 Tribunale di Padova
BANDO DI VENDITA IN BLOCCO DEI TERRENI SITI IN CASTEGNERO
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 105 E SEGG. L.F.
CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE
QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Curatore rag. Giuseppe Bussolin

preMESSO

a) che la società [REDACTED] è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Padova con sentenza n. 55/2018 del 05.04.2018 depositata in Cancelleria Fallimentare il 17.04.2018;

b) che Il fallimento ha appreso la proprietà di n. 4 terreni siti in Castegnaro (PD), Via O. Sanvido.

Si riporta di seguito la descrizione dell'immobile, come da perizia dell'Architetto Monica Franchi depositata in data 23.02.2023:

“PREMESSA:

La sottoscritta Arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2.319 con Studio in Padova - Via Trieste n. 20 c.f. - p.i. 03472290281, veniva incaricata quale esperto estimatore dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. - p.i. [REDACTED] con conferimento di **“Incarico Professionale”** in data 06/04/2017 di stimare i beni immobili in proprietà della suddetta Società nelle province di Padova, Venezia e Vicenza.

Trattandosi di molteplici beni, diversi per ubicazione, tipologia e stato di avanzamento dei lavori, la perizia è stata organizzata in diversi lotti di stima, come di seguito elencati.

In seguito, veniva incaricata dal Dott. Giuseppe Bussolin, quale Curatore del Fallimento della [REDACTED] (Fall. N. 55/2018) di definire la Perizia di Stima degli immobili, di cui sopra, acquisiti dalla Procedura Fallimentare.

A seguito di Decreto di Esproprio emesso dal Comune di Castegnaro (VI) in data 14/09/2021 – repertorio n. 520, che ha interessato il mappale 552 del Fg. 10 del C.T., frazionato in n. 2 particelle, mappale 764 di mq 1.800, rimasto in proprietà del [REDACTED], e mappale 765 di mq. 56, soggetto ad esproprio, e a seguito di alcune imprecisioni della precedente perizia la sottoscritta ha proceduto a modificare ed integrare la precedente relazione relativamente ai Lotto da n. 10 a n. 13 che, pertanto, sostituisce quella depositata in precedenza.

I beni presenti nel **Comune di Castegnaro (VI)** sono, pertanto, i seguenti:

10) Terreno edificabile sito in Castegnaro (VI), via Sanvido, identificato al: C.T. – Foglio 10:

– mappale 505 – superficie are 05.63;

– mappale 506 – superficie are 05.25.

Costituisce il **Lotto n. 10**.

11) Terreno edificabile sito in Castegnaro (VI), via del Volontariato, identificato al:

C.T. – Foglio 10:

– mappale 520 – superficie are 05.38;

– mappale 556 – superficie are 04.74.

Costituisce il **Lotto n. 11**.

12) Terreno edificabile sito in Castegnaro (VI), via Sanvido, identificato al:

C.T. – Foglio 10 – mappale 764 – superficie are 38.00.

Costituisce il **Lotto n. 12**.

13) Terreno in Castegnaro (VI), via Permanigo, individuato:

C.T. - Foglio 3 - mappale 485 – qualità superficie are 00.82.

Costituisce il **Lotto n. 13**.

LOTTO N. 10

BENE IN CASTEGNERO (VI) - P.D.L. "VILLA" VIA O. SANVIDO

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Curatela del [REDACTED] e l'ha ritenuta **completa e idonea** allo

scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale necessaria e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/1 in ditta della [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], di **un lotto di terreno edificabile**, situato nel Comune di Castegnero (VI), frazione di Villaganzerla, in via O. Sanvido.

La superficie catastale complessiva è pari a **mq. 1.088,00**.

Il bene è catastalmente così individuato:

C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10:

- **mappale 505** – qualità semin. arbor. – classe 3 – superficie are 05.63 – reddito dominicale € 3,85 – reddito agrario € 2,47;
- **mappale 506** – qualità semin. arbor. – classe 3 – superficie are 05.25 – reddito dominicale € 3,59 – reddito agrario € 2,30.

Tali identificazioni catastali derivano da:

- variazione d'ufficio del 21/04/2000 prot. n. 67027 in atti dal 21/04/2000 (n. 1097.1/2000);
- variazione per frazionamento del 20/04/2000 prot. n. 1206 in atti dal 20/04/2000 (n. 1097.1/2000);
- variazione per frazionamento del 27/02/1986 in atti dal 27/02/1986 (n. 1179).

Coerenze catastali:

- il mappale 505 del C.T. confina a nord con il mappale 506 (stessa ditta), ad est con i mappali 280, 281 (altre ditte), a sud con il mappale 567 (altra ditta) e ad ovest con l'area a parcheggio di cui al mappale 507;
- il mappale 506 del C.T. confina a nord con il mappale 518 (altra ditta), ad est con il mappale 280 (altra ditta), a sud con il mappale 505 (stessa ditta) e ad ovest con l'area a parcheggio di cui al mappale 507.

3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il Lotto è costituito da un terreno edificabile interno al Piano di Lottizzazione "Villa", piano di medie dimensioni (n. 17 lotti) situato nella frazione di Villaganzerla di Castegnero (VI).

Il lotto deriva dall'unione di due mappali confinanti di dimensioni simili fra loro, provvisti delle necessarie opere di urbanizzazione.

I lotti limitrofi, a destinazione residenziale, sono caratterizzati da fabbricati residenziali mediamente di n. 2 - 3 piani fuori terra, con tipologia plurifamiliare a "blocco" e villette uni-bi e tri familiari.

La strada **Via O. Sanvido** è una strada a doppia corsia a traffico veicolare molto limitato e presenza di larghi marciapiedi, intervallati da ampie piazzole di ingresso ai lotti e aiuole piantumate.

Sono presenti parcheggi ad uso pubblico in linea a bordo strada.

Il centro della frazione di Villaganzerla dista circa 600 m ed è qui presente qualche attività commerciale e pubblica quali chiesa, scuola materna ed elementare. Il centro amministrativo del Comune di Castegnero (VI) è situato ad una distanza di circa 3 km; qui sono ubicati i principali servizi pubblici (Municipio, Poste, Farmacia, ecc.) e privati (negozi, supermercati, banche ecc.).

Attualmente il lotto è a verde incolto e non a seminativo arborato, come riportato nei documenti catastali.

4. STATO DEL POSSESSO:

Il lotto attualmente risulta **libero**.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non esistono al momento **vincoli ed oneri** di alcun tipo che resteranno a carico della procedura.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA':

Come risulta dalle visure ipotecarie effettuate in date 01/08/2017, 13/08/2017, 21/02/2019 e 10/05/2019, sul bene risultano iscritte e

trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 8794/1200 del 18/05/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 19/04/2012 rep. n. 3710, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 505, 506.

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 10528/1433 del 12/06/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 22/05/2012 rep. n. 3924, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 505, 506.

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 10529/1434 del 12/06/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 22/05/2012 rep. n. 3925, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 505, 506.

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 5919/893 del 09/04/2015, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 25/03/2015 rep. n. 2400/2015, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 505, 506.

- Pignoramento:

N. gen./part. 16608/11586 del 08/08/2017, in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 15/06/2017 rep. n. 4699, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 505, 506.

Annotazione: Si fa presente che nella Sez. C della Nota di Trascrizione come Soggetto – Contro viene indicato il sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] ad [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

- Sentenza di Fallimento:

N. gen./part. 18586/12683 del 10/08/2018, in forza di Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 05/04/2018, rep. n. 55, da parte del Tribunale di Padova.

La sentenza grava, tra gli altri, sui seguenti beni:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 505 e 506.

Come risulta dalle medesime visure ipotecarie, i beni in oggetto risultano essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (l'intero)**, in ditta della [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in data 15/12/2014, rep. n. 422512/46509, Notaio Roberto Doria di Padova (PD), trascritto a Vicenza in data 19/12/2014 ai nn. gen./part. 19986/14956 (si allega Nota di Trascrizione).

Precedenti proprietà:

[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], a seguito di "Atto di conferimento in Società" in data 29/05/2014, rep. n. 421398/45847 Notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Vicenza il 06/06/2014 ai nn. gen./part. 8922/6783.

[REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], a seguito di "Atto di Compravendita" in data 24/05/2002, rep. n. 217531, Notaio Francesco Crivellari di Padova, trascritto a Vicenza il 03/06/2002 ai nn. gen./part. 12466/8358.

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], a seguito di "Atto di

Compravendita" in data 05/09/2000, rep. n. 43022, Notaio Piovene Porto Godi Mario di Vicenza, trascritto a Vicenza il 25/09/2000.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:

Il lotto di terreno fa parte del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Villa" a Villaganzerla di Castegnero (VI), piano approvato con:

- **Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 55** del 15/10/1998 e **n. 73** del 28/12/1998;
- **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37** del 21/11/2002 (variante al piano);
- **Deliberazione di Giunta Comunale n. 109** del 29/11/2008 (progetto esecutivo completamento opere di urbanizzazione-primo stralcio).

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), all'interno dell'ATO/03, in "Aree di urbanizzazione consolidata – aree per la residenza e servizi per la residenza", in cui a livello di compatibilità geologica l'area è definita "idonea a condizione".

Secondo il Piano degli Interventi, il lotto ricade in zona "Residenziale di Espansione C2a" ed è stato confermato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con indicazione tipologica.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:

Nessuno.

9. PRATICHE DI CONDONO:

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti autorizzativi, risulta che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio** né in corso né concluse che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI:

Non vi sono spese condominiali, dal momento che non esiste fabbricazione.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castegnero (VI), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castegnero;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Vicenza e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Vicenza.

Dal momento che dai dati catastali aggiornati, risultano:

- Superficie Catastale complessiva: **ha 00.10.88**
corrispondente a **mq. 1.088,00**

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche, attuale momento particolare del mercato immobiliare relativo a terreni edificabili, nel Comune di Castegnero (VI), si assegna il seguente valore:

- valore unitario: **€/mq. 70,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

mq 1.088,00 x €/mq 70,00= € 76.160,00

che viene arrotondato in:

€ 76.000,00 (euro settantasei mila/00)

LOTTO N. 11

BENE IN CASTEGNERO (VI) - P.D.L. "VILLA"

VIA DEL VOLONTARIATO

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Curatela del [REDACTED] e l'ha ritenuta **completa e idonea** allo

scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale necessaria e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/1 in ditta della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] di **un lotto di terreno edificabile**, situato nel Comune di Castegnero (VI), frazione di Villaganzerla, in via del Volontariato.

La superficie catastale complessiva è pari a **mq. 1.012,00**.

Il bene è catastalmente così individuato:

C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10:

- **mappale 520** – qualità vigneto – classe 3 – superficie are 05.38 – reddito dominicale € 3,54 – reddito agrario € 2,92;
- **mappale 556** – qualità vigneto – classe 3 – superficie are 04.74 – reddito dominicale € 3,12 – reddito agrario € 2,57.

Tali identificazioni catastali derivano da:

- variazione per frazionamento del 11/09/2001 prot. n. 356371 in atti dal 11/09/2001 (n. 12044.1/2001);
- variazione per frazionamento del 27/07/2000 prot. n. 168949 in atti dal 27/07/2000 (n. 2736.1/2000);
- variazione per frazionamento del 11/06/1999 in atti dal 11/06/1999 (n. 2997.1/1999).

Coerenze catastali:

- il mappale 520 del C.T. confina a nord con il mappale 485 (altra ditta), ad est con il mappale 521 (altra ditta), a sud con il mappale 516 (strada) e ad ovest con il mappale 556 (stessa ditta);
- il mappale 556 del C.T. confina a nord in parte con il mappale 485 (altra ditta) in parte con il mappale 414 (strada), ad est con il mappale 520 (stessa ditta), a sud con il mappale 516 (strada) e ad ovest con il mappale 557 (strada).

3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il Lotto è costituito da un terreno edificabile interno al Piano di Lottizzazione "Villa", piano di medie dimensioni (n. 17 lotti) situato nella frazione di Villaganzerla di Castegnero (VI).

Il lotto deriva dall'unione di due mappali confinanti, provvisti delle necessarie opere di urbanizzazione.

I lotti limitrofi, a destinazione residenziale, sono caratterizzati da fabbricati residenziali mediamente di n. 2 - 3 piani fuori terra, con tipologia plurifamiliare a "blocco" e villette uni-bi e tri familiari.

La strada **Via del Volontariato** è una strada a doppia corsia a traffico veicolare molto limitato e presenza di larghi marciapiedi, intervallati da ampie piazzole di ingresso ai lotti e aiuole piantumate.

Sono presenti parcheggi ad uso pubblico in linea a bordo strada.

Il centro della frazione di Villaganzerla dista circa 600 m ed è qui presente qualche attività commerciale e pubblica quali chiesa, scuola materna ed elementare. Il centro amministrativo del Comune di Castegnero (VI) è situato ad una distanza di circa 3 km; qui sono ubicati i principali servizi pubblici (Municipio, Poste, Farmacia, ecc.) e privati (negozi, supermercati, banche ecc.).

Attualmente il lotto è a verde incolto, diversamente da quanto riportato nei documenti catastali (vigneto).

4. STATO DEL POSSESSO:

Il lotto attualmente risulta **libero**.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non esistono al momento **vincoli ed oneri** di alcun tipo che resteranno a carico della procedura.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA':

Come risulta dalle visure ipotecarie effettuate in date 01/08/2017, 13/08/2017, 21/02/2019 e 10/05/2019, sul bene risultano iscritte e

trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 8794/1200 del 18/05/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 19/04/2012 rep. n. 3710, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 520, 556.

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 10528/1433 del 12/06/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 22/05/2012 rep. n. 3924, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 520, 556.

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 10529/1434 del 12/06/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 22/05/2012 rep. n. 3925, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 520, 556.

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 5919/893 del 09/04/2015, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 25/03/2015 rep. n. 2400/2015, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 10 – mappali 520, 556.

- Pignoramento:

N. gen./part. 16608/11586 del 08/08/2017, in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 15/06/2017 rep. n. 4699, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappali 520, 556.

Annotazione: Si fa presente che nella Sez. C della Nota di Trascrizione come Soggetto – Contro viene indicato il sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] ad [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

- Sentenza di Fallimento:

N. gen./part. 18586/12683 del 10/08/2018, in forza di Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 05/04/2018, rep. n. 55, da parte del Tribunale di Padova.

La sentenza grava, tra gli altri, sui seguenti beni:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 520 e 556.

Come risulta dalle medesime visure ipotecarie, i beni in oggetto risultano essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (l'intero)**, in ditta della [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in data 15/12/2014, rep. n. 422512/46509, Notaio Roberto Doria di Padova (PD), trascritto a Vicenza in data 19/12/2014 ai nn. gen./part. 19986/14956 (si allega Nota di Trascrizione).

Precedenti proprietà:

[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED] a seguito di "Atto di conferimento in Società" in data 29/05/2014, rep. n. 421398/45847 Notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Vicenza il 06/06/2014 ai nn. gen./part. 8922/6783.

[REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] a seguito di "Atto di Compravendita" in data 24/05/2002, rep. n. 217531, Notaio Francesco Crivellari di Padova, trascritto a Vicenza il 03/06/2002 ai nn. gen./part. 12466/8358.

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], a seguito di "Atto di

Compravendita” in data 09/08/1999, rep. n. 119055, Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 08/03/2000.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:

Il lotto di terreno fa parte del Piano di Lottizzazione residenziale denominato “Villa” a Villaganzerla di Castegnero (VI), piano approvato con:

- **Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 55** del 15/10/1998 e **n. 73** del 28/12/1998;
- **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37** del 21/11/2002 (variante al piano);
- **Deliberazione di Giunta Comunale n. 109** del 29/11/2008 (progetto esecutivo completamento opere di urbanizzazione-primo stralcio).

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), all'interno dell'ATO/03, in “Aree di urbanizzazione consolidata – aree per la residenza e servizi per la residenza”, in cui a livello di compatibilità geologica l'area è definita “idonea a condizione”.

Secondo il Piano degli Interventi, il lotto ricade in zona “Residenziale di Espansione C2a” ed è stato confermato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con indicazione tipologica.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:

Nessuno.

9. PRATICHE DI CONDONO:

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti autorizzativi, risulta che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio** né in corso né concluse che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI:

Non vi sono spese condominiali, dal momento che non esiste fabbricazione.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castegnaro (VI), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castegnaro;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Vicenza e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Vicenza.

Dal momento che dai dati catastali aggiornati, risulta come riferito sopra:

- Superficie Catastale complessiva: **ha 00.10.12**
corrispondente a **mq. 1.012,00**

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche, attuale momento particolare del mercato immobiliare relativo a terreni edificabili, nel Comune di Castegnaro (VI), si assegna il seguente valore:

- valore unitario: **€/mq. 70,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

mq 1.012,00 x €/mq 70,00 = € 70.840,00

che viene arrotondato in:

€ 70.800,00 (euro settanta mila ottocento/00)

LOTTO N. 12

BENE IN CASTEGNERO (VI) - P.D.L. "VILLA" VIA O. SANVIDO

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Curatela del [REDACTED] e l'ha ritenuta **completa e idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio

conto, la documentazione catastale necessaria e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/1 in ditta della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], di **un lotto di terreno per lo più edificabile (porzione agricola)**, situato nel Comune di Castegnaro (VI), frazione di Villaganzerla, in via O. Sanvido.

La superficie catastale complessiva è pari a **mq. 3.800,00, al netto della superficie di circa mq 56,00** soggetta ad esproprio da parte del Comune di Castagnaro (VI), come da Decreto dello stesso in data 14/09/2021, trascritto in data 28/09/2021 ai nn. gen./part. 22220/15701.

Il bene è, a seguito delle visure catastali effettuate in data 09/09/2022, catastalmente così individuato:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 - mappale 764 - qualità seminativo arborato - classe 4 - superficie are 38.00 - reddito dominicale € 19,63 - reddito agrario € 14,72.

Tali identificazioni catastali derivano da:

- variazione per frazionamento del 22/07/2020 pratica n. VI0064860 in atti dal 22/07/2020 presentato il 22/07/2020 (n. 64860.1/2020);
- variazione d'ufficio del 02/07/2020 pratica n. VI0057799 in atti dal 02/07/2020 Annullamento Frazionamento 57755/2020 proc. Oper. Nr. 136/2010 (n. 57755.1/2020);
- frazionamento del 02/07/2020 pratica n. VI0057755 in atti dal 02/07/2020 (presentato il 02/07/2020 (n. 57755.1/2020);
- variazione per frazionamento del 11/09/2001 prot. n. 356371 in atti dal 11/09/2001 (n. 12044.1/2001);
- variazione d'ufficio del 12/07/1982 in atti dal 28/01/1991 (n. 120782).

Coerenze catastali:

- il mappale 764 del C.T. confina a nord con i mappali 525, 526 (altre ditte), ad est rispettivamente con i mappali 685, 681, 492, 97 (altre ditte),

con il mappale 589 (stessa ditta) e con via O. Sanvido, a sud con il mappale 765 e ad ovest con il mappale 767.

3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il Lotto è costituito da un terreno per gran parte edificabile, per la restante parte (strisciolina ad ovest) a destinazione agricola.

La porzione edificabile è interna al Piano di Lottizzazione "Villa", piano di medie dimensioni (n. 17 lotti) situato nella frazione di Villaganzerla di Castegnero (VI).

Il lotto corrisponde ad un unico mappale (n. 765), su cui il piano di lottizzazione prevede di ricavare 4 lotti residenziali (lotti nn. 4, 15, 16, 17) per complessivi mq. 3.707,00, divisi a 2 a 2 da un'area a parcheggio ed un'area a verde. Dette prescritte opere di urbanizzazione non sono ancora state realizzate.

I lotti limitrofi, a destinazione residenziale, sono caratterizzati da fabbricati residenziali mediamente di n. 2 - 3 piani fuori terra, con tipologia plurifamiliare a "blocco" e villette uni-bi e tri familiari.

La strada **Via O. Sanvido** è una strada a doppia corsia a traffico veicolare molto limitato e presenza di larghi marciapiedi, intervallati da ampie piazzole di ingresso ai lotti e aiuole piantumate.

Sono presenti parcheggi ad uso pubblico in linea a bordo strada.

Il centro della frazione di Villaganzerla dista circa 600 m ed è qui presente qualche attività commerciale e pubblica quali chiesa, scuola materna ed elementare. Il centro amministrativo del Comune di Castegnero (VI) è situato ad una distanza di circa 3 km; qui sono ubicati i principali servizi pubblici (Municipio, Poste, Farmacia, ecc.) e privati (negozi, supermercati, banche ecc.).

Attualmente il lotto è a verde incolto, diversamente da quanto riportato nei documenti catastali (seminativo arborato).

4. STATO DEL POSSESSO:

Il lotto attualmente risulta **libero**.

**5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI
CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Non esistono al momento **vincoli ed oneri** di alcun tipo che resteranno a carico della procedura.

**6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E
SPESE DELLA PROPRIETA':**

Come risulta dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 01/08/2017, 13/08/2017, 21/02/2019, 10/05/2019 e aggiornate al 09/09/2022, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 8794/1200 del 18/05/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 19/04/2012 rep. n. 3710, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 10528/1433 del 12/06/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 22/05/2012 rep. n. 3924, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 10529/1434 del 12/06/2012, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 22/05/2012 rep. n. 3925, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED].

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 5919/893 del 09/04/2015, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 25/03/2015 rep. n. 2400/2015, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).

- Pignoramento:

N. gen./part. 16608/11586 del 08/08/2017, in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 15/06/2017 rep. n. 4699, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).

Annotazione: Si fa presente che nella Sez. C della Nota di Trascrizione come Soggetto – Contro viene indicato il sig. [REDACTED], nato il

[REDACTED] ad [REDACTED] c.f.: [REDACTED].

- Sentenza di Fallimento:

N. gen./part. 18586/12683 del 10/08/2018, in forza di Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 05/04/2018, rep. n. 55, da parte del Tribunale di Padova.

La sentenza grava, tra gli altri, sui seguenti beni:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 10 – mappale 552 (ora 764).

Come risulta dalle medesime visure ipotecarie, i beni in oggetto risultano essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (l'intero)**, in ditta della

[REDACTED] con sede a [REDACTED],

C.F.: [REDACTED] in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in data 15/12/2014, rep. n. 422512/46509, Notaio Roberto Doria di Padova (PD), trascritto a Vicenza in data 19/12/2014 ai nn. gen./part. 19986/14956 (si allega Nota di Trascrizione).

Precedenti proprietà:

██████████ con sede in ██████████, C.F.: ██████████, a seguito di “Atto di conferimento in Società” in data 29/05/2014, rep. n. 421398/45847 Notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Vicenza il 06/06/2014 ai nn. gen./part. 8922/6783.

██████████ nato ad ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, a seguito di “Atto di Compravendita” in data 12/05/2003, rep. n. 228607/24898, Notaio Francesco Crivellari di Padova, trascritto a Vicenza il 27/05/2003 ai nn. gen./part. 13297/9047.

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, per “ricongiungimento di usufrutto” del 15/12/1988 in morte di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, prot. n. 388577 in atti dal 10/09/2001.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:

Il lotto di terreno fa parte del Piano di Lottizzazione residenziale denominato “Villa” a Villaganzerla di Castegnero (VI), piano approvato con:

- **Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 55** del 15/10/1998 e **n. 73** del 28/12/1998;
- **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37** del 21/11/2002 (variante al piano);
- **Deliberazione di Giunta Comunale n. 109** del 29/11/2008 (progetto esecutivo completamento opere di urbanizzazione-primo stralcio).

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), all'interno dell'ATO/03, in “Aree di urbanizzazione consolidata – aree per la residenza e servizi per la residenza”, in cui a livello di compatibilità geologica l'area è definita “idonea a condizione”.

Secondo il Piano degli Interventi, il lotto ricade:

- in parte in zona “Residenziale di Espansione C2a”, confermato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con indicazione tipologica;
- in parte in area agricola “E2b” e fascia di rispetto stradale.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:

Nessuno.

9. PRATICHE DI CONDONO:

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti autorizzativi, risulta che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio** né in corso né concluse che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI:

Non vi sono spese condominiali, dal momento che non esiste fabbricazione.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castegnaro (VI), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castegnaro;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Vicenza e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Vicenza.

Dal momento che dai dati catastali aggiornati, risulta come riferito sopra:

- Superficie Catastale complessiva:	ha 00.38.00
corrispondente a	mq. 3.800,00

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche e per l'attuale momento particolare del mercato immobiliare relativo a terreni edificabili, nel Comune di Castegnaro (VI) i valori correnti variano tra €/mq 30,00 ed €/mq 60,00, si assegna il seguente valore:

- valore unitario: **€/mq. 40,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

mq. 3.800,00 x €/mq 40,00 = € 152.000,00

(euro cento cinquantadue mila/00)

LOTTO N. 13

BENE IN CASTEGNERO (VI) – via Permanigo

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Curatela del [REDACTED] e l'ha ritenuta **completa e idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale necessaria e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Trattasi della piena proprietà, per la quota di 1/1 in ditta della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], di **una fascia di terreno**, situato nel Comune di Castegnero (VI), in via Permanigo.

La superficie catastale complessiva è pari a **mq. 82,00**.

Il bene è catastalmente così individuato:

C.T.: Comune di Castegnero - Foglio 3:

- **mappale 485** – qualità semin. arbor. – classe 3 – superficie are 00.82 – reddito dominicale € 0,57 – reddito agrario € 0,36.

Tale identificazione catastale deriva da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 11/06/1991 prot. n. VI0061869 in atti dal 27/03/2006 (n. 47154.1/1991). E' stato soppresso il mappale 129 e variato il mappale 484 del foglio 3.

Coerenze catastali:

- il mappale 485 del C.T. confina a nord con il mappale 203 (altra ditta), ad est con il mappale 484 (altra ditta), a sud con la via Permanigo e ad ovest con i mappali 127 e 304 (altra ditta).

3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il Lotto è costituito da una striscia di terreno situata nel centro del Comune di Castegnero (VI), compresa nei cortili di pertinenza di due fabbricati di altra proprietà; risulta da verificare se ricada all'interno della proprietà del mappale 484 o dei mappali 304 e 126.

La zona è a carattere residenziale, caratterizzata da fabbricati mediamente di n. 2 - 3 piani fuori terra, con tipologia plurifamiliare a "blocco" e villette uni-bi e tri familiari.

La strada **Via Permanigo** è una strada a doppia corsia a traffico veicolare molto limitato e senza marciapiedi.

E' presente un piccolo parcheggio ad uso pubblico in linea a bordo strada.

Il centro amministrativo del Comune di Castegnero (VI) è situato ad una distanza di circa 1,3 km; qui sono ubicati i principali servizi pubblici (Municipio, Poste, Farmacia, ecc.) e privati (negozi, supermercati, banche ecc.).

4. STATO DEL POSSESSO:

Il lotto attualmente risulta **occupato da altre proprietà.**

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non esistono al momento **vincoli ed oneri** di alcun tipo che resteranno a carico della procedura.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA':

Come risulta dalle visure ipotecarie effettuate in date 01/08/2017, 13/08/2017, 21/02/2019 e 16/05/2019, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 5919/893 del 09/04/2015, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 25/03/2015 rep. n. 2400/2015, a favore di Banca del [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 3 – mappale 485.

- Sentenza di Fallimento:

N. gen./part. 18586/12683 del 10/08/2018, in forza di Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 05/04/2018, rep. n. 55, da parte del Tribunale di Padova.

La sentenza grava, tra gli altri, sui seguenti beni:

C.T.: Comune di Castegnaro - Foglio 3 – mappale 485.

Come risulta dalle medesime visure ipotecarie, i beni in oggetto risultano essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (l'intero)**, in ditta della [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in data 15/12/2014, rep. n. 422512/46509, Notaio Roberto Doria di Padova (PD), trascritto a Vicenza in data 19/12/2014 ai nn. gen./part. 19986/14956 (si allega Nota di Trascrizione).

Precedenti proprietà:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], a seguito di "Atto di Compravendita" in data 06/02/1991, rep. n. 67277, Notaio Grifalconi Renato di Padova, trascritto a Vicenza il 20/02/1991 ai nn. gen/part 3453/2655;

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano di Intervento in Zona A - Centro Storico.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:

Nessuno.

9. PRATICHE DI CONDONO:

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti autorizzativi, risulta che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio** né in corso né concluse che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI:

Non vi sono spese condominiali, dal momento che non esiste fabbricazione.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Castegnaro (VI), per terreni analoghi a quello oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castegnaro;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Vicenza e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Vicenza.

Dal momento che dai dati catastali aggiornati, risultano:

- Superficie Catastale complessiva: **are 00.82**
corrispondente a **mq. 82,00**

e tenuto conto che, per terreni analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche, attuale momento particolare del mercato immobiliare relativo a terreni di fatto privi di capacità edificatoria, nel Comune di Castegnaro (VI), si assegna il seguente valore:

- valore unitario: **€/mq. 20,00**

il valore della piena proprietà del lotto in oggetto risulta pari a:

mq 82,00 x €/mq 20,00 = € 1.640,00

che viene arrotondato in:

€ 1.600,00 (euro milleseicento/00)

A seguito delle valutazioni di cui sopra i valori dei Lotti da 10 a 13 presenti a Castegnaro (VI) si possono riassumere in:

Lotto 10: € 76.000,00

Lotto 11: € 70.800,00

Lotto 12: € 152.000,00

Lotto 13: € 1.600,00

per un totale complessivo pari ad:

€ 300.400,00 (trecento mila novecento/00)

c) che il valore di stima complessivo dei terreni è stato indicato dall'Architetto Monica Franchi nella somma di € 300.400,00 (Euro trecento mila quattrocento/00)

d) che il Curatore ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione ad applicare le disposizioni previste dall'art. 216 comma 2 CCII che prevedono che "dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento" (Il terzo esperimento di vendita prevedeva un prezzo base pari ad Euro 170.000,00).

Il sottoscritto Curatore intende pertanto indire la quarta procedura di vendita competitiva in blocco dei terreni ai sensi dell'art. 107 primo comma L.F., prevedendo una base d'asta di € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00), con invito a presentare offerte.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore, a ciò autorizzato con decreto del G.D. del 9 giugno 2026 esperisce la procedura competitiva secondo la disciplina che segue:

**Vendita in blocco dei terreni
al prezzo base di € 85.000,00
con invito a presentare offerte**

Il sottoscritto Curatore rag. Giuseppe Bussolin

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **lunedì 16 novembre 2026 alle ore 10:00** avanti il Coadiutore del Curatore Notaio Daniela Cardarelli con studio in Monselice (PD), Piazzale Vittoria n. 2;

DETERMINA

Modalità di presentazione delle offerte

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate a mano in busta chiusa presso l'Ufficio del Notaio Daniela Cardarelli con studio in con studio in Monselice (PD), Piazzale Vittoria n. 2, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le **ore 12:00 del giorno venerdì 13 novembre 2026** previo appuntamento. Nell'offerta dovrà essere manifestata la volontà di acquistare in blocco il complesso immobiliare così come descritto nella perizia predisposta e alle condizioni in precedenza indicate.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Tribunale di Padova – Fallimento n. 55/2018 – Offerta di acquisto in blocco terreni".

2) L'offerta redatta in lingua italiana dovrà contenere anche:

- a - l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (Fallimento n. 55/2018 - Tribunale di Padova);
- b - l'indicazione del soggetto offerente (persona fisica, ditta o ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale e partita Iva) e i dati del soggetto che rappresenta la parte acquirente;
- c - l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto in blocco, che **non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia e non validità e quindi esclusione, al prezzo base di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila euro//00)** oltre imposte di legge;

d - l'espressa dichiarazione di aver preso attenta visione del presente bando di gara, della perizia di stima, dei documenti richiesti e di accettare integralmente tutte le condizioni della procedura competitiva;

e - l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei terreni e che i terreni stessi saranno acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

3) A corredo dell'offerta dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa:

f - il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese o visura camerale non antecedente al 30.09.2026 o al corrispondente Pubblico Registro dello stato estero di appartenenza e, ove non idonei, l'originale della procura e di ogni altro atto che attesti i poteri e la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara;

g - la copia del documento di identità e del codice fiscale del predetto sottoscrittore;

h - gli ultimi tre bilanci depositati con la ricevuta di deposito per le imprese soggette all'obbligo del deposito o copia autentica del libro inventari riportante l'inventario sottoscritto degli ultimi tre esercizi per le imprese non soggette all'obbligo del deposito;

i - uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento n. 55/2018 Tribunale di Padova" per un importo complessivo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, pena l'inefficacia, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari gli assegni saranno restituiti al termine della gara.

4) Possono manifestare interesse per l'acquisto dei terreni persone fisiche, titolari di impresa individuale (anche gestita nella forma di impresa familiare di cui all'art. 230 bis codice civile), enti o società aventi soggettività giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza in possesso dei seguenti requisiti, da dimostrare con autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000:

- per le persone fisiche, i titolari di impresa individuale, le società o enti: che la persona o l'imprenditore o il legale rappresentante della società o ente o il soggetto delegato ad impegnare la società o l'ente nella presente Procedura, non sia interdetto, inabilitato o assistito da un amministratore di sostegno o fallito o sottoposto ad una procedura di liquidazione giudiziale o liquidazione controllata;
- che nei confronti dei medesimi non sussistano condanne con sentenza definitiva, decreto penale di condanna irrevocabile o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per reati societari, reati tributari, reati fallimentari;
- che nei confronti dei medesimi non sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui agli articoli 1 e seguenti del D.Lgs 159/2011;
- che nei confronti dei medesimi non sussistano le cause di esclusione di cui all'art. 94 comma 1,2,3,4 del codice degli appalti (D.Lgs 36/2023);
- per le imprese individuali, società ed enti residenti in Italia: dichiarazione di non aver fatto ricorso alla data di deposito dell'offerta alla composizione negoziata di cui al titolo II e ad uno degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza indicati nel titolo IV – V – VI – VII del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza di cui al D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019 e successive modifiche;
- per le imprese residenti all'estero: certificazione in lingua italiana attestante l'inesistenza di procedure concorsuali, o di procedure di insolvenza o di procedure di allerta aperte nello stato di residenza o in altro stato estero;

5) Si ricorda che le offerte prive delle indicazioni di cui al punto 2) e/o sprovviste degli allegati indicati al punto 3) e la mancata dimostrazione dei requisiti di cui al punto 4), oppure qualora siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere saranno ritenute invalide.

Dovranno inoltre essere allegate:

- Autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000, del legale rappresentante della società o della persona delegata o del titolare, che attesta la non conoscenza di istanze di accesso alla liquidazione giudiziale e alla liquidazione controllata a carico della società, della ditta individuale o dell'ente promosse da terzi.

La persona delegata ad impegnare la società o l'ente sarà individuata dal certificato di iscrizione al Registro Imprese o dalla visura o dall'originale della procura e da ogni altro atto in copia autentica che attesti i poteri e la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara.

Criteri vincolanti

Nessuno dei soggetti interessati potrà presentare, direttamente o indirettamente, più di una offerta.

Non è ammessa la partecipazione per persona o società da nominare.

Eventuali intermediari di qualsiasi natura, nonché il mandatario, nel caso di raggruppamento, sono tenuti a dichiarare l'identità dei propri mandanti e ad agire in nome e per conto di questi ultimi sulla base di idonei poteri, conferiti con procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

La procedura competitiva per la vendita del complesso immobiliare è stata affidata alla società specializzata Abilio S.p.A. con sede legale in Via Galileo Galilei n. 6, 48018 Faenza (RA) alla quale spetterà una commissione sul prezzo battuto a carico della Procedura fallimentare.

Altre condizioni

6) L'offerta presentata è irrevocabile.

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetto ai fini dell'eventuale gara.

Nel caso di unica offerta i terreni saranno aggiudicati all'unico offerente (salvo quanto previsto dagli artt. 107 – 108 L.F.).

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e i terreni verranno definitivamente aggiudicati a chi

abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Curatore, in accordo con il Notaio, vi siano stati ulteriori rilanci. Lo scatto obbligatorio minimo in aumento è pari ad € 2.000,00 (duemilaeuro//00).

A coloro che non saranno individuati quale "miglior offerente" la cauzione sarà restituita subito dopo lo svolgimento della gara, o previa autorizzazione dell'ill.mo Giudice Delegato al prelevamento, nel caso in cui la cauzione sia già stata versata nel conto corrente della procedura.

L'assegno o gli assegni consegnati dall'aggiudicatario a titolo cauzionale saranno versati sul conto corrente della procedura e saranno trattenuti sino alla data della cessione del complesso immobiliare, allorché saranno computati in conto del pagamento del prezzo totale.

L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile di compravendita previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

Formalizzazione della vendita: pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e stipula atto di cessione.

7) La vendita dovrà essere formalizzata entro e non oltre centoventi giorni dal verbale di aggiudicazione, tramite atto pubblico avanti il Notaio Daniela Cardarelli con imposte, spese, oneri accessori inerenti e conseguenti alla vendita, compresi gli oneri fiscali e notarili **a carico esclusivo dell'aggiudicatario - cessionario**.

Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno poste a carico della Procedura fallimentare e verranno eseguite dal Notaio su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F..

La vendita del complesso immobiliare sarà soggetta ad imposte a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento ed in base alle disposizioni fiscali applicabili al compendio ceduto preventivamente verificate con il Notaio Daniela Cardarelli;

8) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, entro e non oltre 120 giorni dalla

definitiva aggiudicazione e comunque entro e non oltre la data del rogito notarile di trasferimento se antecedente alla scadenza dei 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 55/2018 Tribunale di Padova";

9) In caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario agli impegni di cui al presente bando, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e la procedura sarà legittimata ad incamerare la cauzione versata a titolo di risarcimento danni, salvi maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsiasi pretesa restitutoria.

10) Ai fini della determinazione delle imposte in sede di tassazione dell'atto di trasferimento, il valore complessivo di aggiudicazione sarà ripartito in proporzione al valore attribuito ai singoli lotti nella perizia di stima dell'Arch. Monica Franchi.

L'applicazione delle imposte sarà determinata sulla base delle disposizioni fiscali vigenti al momento del rogito notarile, privilegiando comunque il regime più favorevole per l'aggiudicatario.

* * *

Avvertenza sulla procedura competitiva

Il Curatore in accordo con il Notaio potrà sospendere, interrompere, rinviare o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

In deroga all'art. 107 quarto comma L.F., il Curatore **non ha facoltà** di sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto;

Ai sensi dell'art. 108, primo comma, L.F. "il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori e di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di

cui al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”.

La vendita concorsuale è vendita forzata e pertanto esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, difformità o differenze circa eventuali contratti di locazione in essere (compresi i canoni e la regolare riscossione degli stessi), per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, per vizi che in alcun modo e sotto nessuna forma, potranno dare diritto a risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione di prezzo. Eventuali adeguamenti dei beni alle normative vigenti e, in particolare a quella in ambito di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro, così come quella riguardante la tutela ecologica ed ambientale, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che ne sopporterà ogni spesa e/o onere, con esonero della Procedura Fallimentare da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Padova.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del Codice di Procedura Civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle nuove disposizioni del GDPR (Regolamento Europeo n. 2016/679).

La presentazione dell'offerta di acquisto comporta la dichiarazione di presa visione del complesso immobiliare, della perizia di stima, dei

documenti allegati, nonché l'espressa accettazione delle condizioni previste dal presente regolamento.

Eventuali documenti non allegati potranno essere richiesti al Curatore o per gli aspetti tecnico/urbanistici direttamente all'Arch. Monica Franchi.

Il Curatore inoltre resta a disposizione per autorizzare gli interessati all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnaro e per l'eventuale richiesta di copia di documenti (con spese a carico del richiedente).

* * *

Alla presente procedura competitiva si applicano le norme previste dal R.D. n. 267 del 16.03.1942.

Ogni eventuale ulteriore informazione o chiarimento sarà fornita dal Curatore fallimentare ai seguenti recapiti:

Studio: Monselice (PD), Via San Salvaro n. 2/E

tel. 0429/781292; cellulare: 348/8547958;

indirizzo e-mail: giuseppeivo.bussolin@gmail.com;

pec fallimento: f55.2018padova@pecfallimenti.it.

Eventuali informazioni possono essere richieste anche alla società Abilio S.p.A., incaricata alla procedura competitiva per la vendita, ai seguenti recapiti: tel. 05461912424; e-mail: info@quimmo.it.

Eventuali richieste di accesso per prendere visione dei terreni potranno essere presentate alla società Abilio S.p.A. che si coordinerà con il Curatore.

Monselice, lì 20 luglio 2026.

Il Curatore

Rag. Giuseppe Bussolin

