Aste 33 S.r.l. - Sede Legale / Uffici / Vendita e Magazzino:
Strada Vecchia di San Pelajo, 20 – 31100 Treviso (TV)
C.F./PARTITA IVA: 04785020266 - Numero REA TV: 377675
Capitale Sociale Euro 50.000,00 i.v.
Tel. 0422.693028 - Fax: 0422.316032

www.aste33.com
info@aste33.com
aste33@pec.it

TRIBUNALE DI PADOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 43/2020 R.F.

Giudice Delegato: dott. Giovanni G. Amenduni

Curatore: dott. Matteo Fornasini

AVVISO D'ASTA

Il dott. Matteo Fornasini, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 43/2020, all'uopo autorizzato in conformità al Supplemento del Programma di Liquidazione del 11/07/2025 e giusta autorizzazione del Giudice Delegato, dott. Giovanni G. Amenduni, del 04/08/2025 e successiva integrazione, per il Lotto n.02, del 19/09/2025 e giusta autorizzazione del Giudice Delegato, dott. Giovanni G. Amenduni, del 22/09/2025, comunica che, il giorno:

17 Novembre 2025 alle ore 10:00

presso la sede della casa d'aste **ASTE 33** in **Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo al civico 20**, si procederà, a norma dell'art. 107, comma 1, Legge Fallimentare, tramite procedura competitiva semplificata, all'individuazione dell'aggiudicatario ai fini della vendita, dei seguenti immobili:

LOTTO N.01

Lotto: Trattasi di Unità ad uso residenziale di tipologia "Villino" in aderenza a struttura alberghiera realizzato a tre piani fuori terra e ampio terreno pertinenziale
Diritti e Quote: Piena Proprietà per l'intero
Ubicazione: San Vito al Tagliamento (PN) località Torricella, via Pordenone al civico 71
Superficie Commerciale: di circa mq. 221,70 di Fabbricati e circa mq. 1.000,00 di Terreno adiacente
Prezzo Base di Vendita: Euro 93.500,00 (Euro novanta tre mila cinquecento/00)
Stato dell'Immobile: Libero

Descrizione: Trattasi di Unità ad uso residenziale di tipologia "Villino" in aderenza a struttura alberghiera realizzata a tre piani fuori terra e ampio terreno pertinenziale.
L'immobile principale si sviluppa per una **superficie commerciale** complessiva di circa **mq. 221,70**, distribuita su tre livelli (piano terra, primo piano e sottotetto). La distribuzione interna risulta così articolata:

- **piano terra:** ingresso, soggiorno, cucina, studio, servizi igienici e locali accessori;
- **piano primo:** camere da letto, ulteriori servizi e vani accessori;
- **piano sottotetto:** locali mansardati e bagno.

La proprietà è corredata da un **magazzino/deposito** in aderenza al fabbricato principale e da un'area

scoperta di pertinenza esclusiva di circa mq. 748,00.
Fanno altresì parte del lotto terreni adiacenti, censiti al Catasto Terreni, per una superficie complessiva di circa mq. 1.000,00, ricompresi in **zona omogenea di pregio storico-ambientale (zona A del PRGC di San Vito al Tagliamento)**.
L'immobile si presenta in **discrete condizioni interne ed esterne**, ed è attualmente libero.
Si evidenzia la presenza di **ulteriori beni mobili/rifiuti** (non oggetto di vendita) collocati all'interno ed all'esterno del compendio immobiliare, i quali dovranno essere smaltiti, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
Si segnala, infine, la necessità di **interventi straordinari di adeguamento impiantistici** e la presenza di **difformità urbanistiche e aggiornamenti catastali sanabili**, per un costo complessivo stimato in circa **Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00)**, già detratto dal valore finale di stima/vendita e meglio descritto all'interno dell'elaborato peritale.

I beni oggetto di vendita sono catastalmente identificati come segue:
N.C.E.U. - Comune di San Vito al Tagliamento (PN) – Catasto fabbricati:

Sezione urbana - Foglio 17 - Particella 311 – Subalterno 5 – Natura A/7 – Abitazioni in Villini – consistenza 9 vani – indirizzo: località Torricella n. civico 5;

N.C.T. - Comune di San Vito al Tagliamento (PN) - Catasto Terreni:

Foglio 17 – Particella 317 – Natura T – Terreno – Consistenza 1 are 10 centiare;

Foglio 17 – Particella 318 – Natura T – Terreno – Consistenza 1 ettari 35 are 25 centiare.

Prezzo Base di Vendita: Euro 93.500,00 (Euro novanta tre mila cinquecento/00), con rilancio minimo pari ad Euro 1.500,00 (Euro mille cinquecento/00) in caso di gara informale.

LOTTO N.02

Lotto: Appezzamento di Terreno Agricolo con laghetto e annesso rustico da demolire
Diritti e Quote: Piena Proprietà per l'intero
Ubicazione: San Vito al Tagliamento (PN) località Torricella, via Pordenone
Superficie Catastale: di circa mq. 13.635,00
Prezzo Base di Vendita: Euro 55.000,00 (Euro cinquanta cinque mila/00)
Stato dell'Immobile: Libero in stato di abbandono

Descrizione: Lotto costituito da **appezzamento di terreno agricolo** sito in località Torricella, via Pordenone, con superficie catastale complessiva di circa mq. 13.635,00.
L'area, di forma trapezoidale, è caratterizzata da giacitura pianeggiante, buona esposizione solare e accesso diretto dalla pubblica via, **si presenta incolta e a prato, con presenza di alberi a medio fusto**.
All'interno del terreno si trova un laghetto artificiale, collegato al complesso alberghiero e residenziale del Lotto n. 01 mediante vialetto pavimentato delimitato da aiuole con vegetazione ornamentale.
È inoltre **presente una struttura in legno e muratura con copertura a doppia falda, destinata ad uso accessorio**, da considerarsi abusiva e da demolire; gli oneri di smaltimento restano a carico dell'aggiudicatario definitivo. Tali costi sono già stati considerati e detratti nel valore finale di stima.

I beni oggetto di vendita sono catastalmente identificati come segue:

N.C.T. - Comune di San Vito al Tagliamento (PN) - Catasto Terreni:

Foglio 17 – Particella 317 – Seminativo – Classe 3 – Sup. 110 mq. R.D. Euro 1,02 – R.A. Euro 0,68;
Foglio 17 – Particella 318 – Seminativo – Classe 3 – Sup. 13.525 mq. R.D. Euro 125,73 – R.A. Euro 83,82.

Prezzo Base di Vendita: Euro 55.000,00 (Euro cinquanta cinque mila/00), con rilancio minimo pari ad Euro 1.500,00 (Euro mille cinquecento/00) in caso di gara informale.

***

I beni immobiliari vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna. La vendita, considerata forzosa, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, nemmeno occulti, o mancanza di qualità ed avviene alle condizioni di cui al regolamento di vendita allegato, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente la presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno in alcun caso dar luogo a risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione della vendita, anche in deroga all'art. 1494 c.c..
La parte acquirente sarà onerata di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti dalla legge n. 47/85 nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non esaustiva e rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte della Procedura e della Curatela

***

Non sono dovute mediazioni e/o commissioni ad eventuali soggetti terzi.

***

Per ogni ulteriore notizia riguardante gli immobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto all'interno delle perizie di stima redatte dall'Arch. Mauro Bassini, per il Lotto n. 01 del 20 marzo 2025 e per il Lotto n.02 del 08 settembre 2025 consultabili entrambe nel sito Internet ***www.aste33.com***

***

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, presso la sede della casa d'aste **"ASTE 33"** in Treviso (TV) Strada Vecchia di San Pelajo civico 20, entro e non oltre le ore **09:55 del 17 novembre 2025,** l'**Offerta Irrevocabile d'Acquisto,** sulla base del modello che sarà inviato a tutti i potenziali clienti che ne faranno richiesta scritta a mezzo e-mail a info@aste33.com, in busta chiusa, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni "Tribunale di Padova Fallimento n. 43/2020 R.F.– Offerta Irrevocabile di Acquisto".

L'offerta dovrà contenere obbligatoriamente:

- il **prezzo offerto**, <u>che non potrà essere inferiore al Prezzo Base di Vendita,</u> a pena di esclusione, offerta intesa al netto di spese, tasse e imposte;
- **cauzione**, pari al 10% (dieci per cento) del <u>Prezzo Offerto</u>, da costituirsi tramite assegno/i circolari/vaglia postali, non trasferibili, intestati a:

"FALL. N. 43/2020 – TRIBUNALE DI PADOVA";

- **copia di un documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente/degli offerenti**; per le società, allegare anche copia della Visura Camerale aggiornata in cui risultino i poteri di firma conferiti all'offerente;
- **dichiarazione di presa visione ed accettazione delle "*Condizioni di Vendita*" e della "*Perizia di Stima*".**

In caso di pluralità di offerenti per il medesimo Lotto, si svolgerà una gara informale pubblica al rialzo con rilanci minimi, sulla base dell'offerta maggiore ricevuta o della prima depositata in parità di offerta, all'esito della quale risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Ai non aggiudicatari verranno restituiti subito il/i deposito/i versato/i.

Potrà partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente, purché dotata di appositi poteri in forza di procura speciale notarile.

Trovano applicazione gli artt.107 e 108 L.F.

Le eventuali offerte migliorative dovranno pervenire entro il decimo giorno di calendario successivo a quello della gara e dovranno essere di un importo superiore di almeno il dieci per cento del prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio. In tal caso si procederà ad effettuare una nuova procedura competitiva al prezzo base pari alla maggior offerta migliorativa pervenuta; a detta nuova gara parteciperanno l'aggiudicatario provvisorio ed il/i soggetto/i che avrà/anno presentato l'offerta migliorativa.

Non sono ammesse offerte irrevocabili d'acquisto per persona da nominare.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato **entro 60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione definitiva dedotta la cauzione versata, direttamente alla procedura fallimentare, a mezzo assegni circolari intestati come sopra o mediante bonifico alle coordinate bancarie che verranno comunicate.

Il trasferimento della proprietà avverrà entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo tramite atto notarile presso un Notaio del distretto di Padova (PD) scelto dal curatore fallimentare e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative conseguenti alla vendita, le spese notarili, le commissioni d'asta (pari al 2,5% sul prezzo di aggiudicazione, con un minimo di Euro 1.000,00), le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle eventuali trascrizioni pregiudizievoli, sistemazioni catastali necessarie per dare seguito all'atto di trasferimento, le spese del certificato energetico e di destinazione urbanistica saranno a carico esclusivo dell'acquirente.

L'aggiudicazione decadrà, laddove l'aggiudicatario non versi l'intero prezzo (e gli eventuali oneri accessori, di qualsiasi natura siccome calcolati e comunicati) o non dia seguito all'atto notarile di trasferimento nei termini dianzi stabiliti, con la conseguenza che la procedura concorsuale che ha disposto la vendita sarà titolata a trattenere definitivamente la cauzione già versata, con facoltà di porre nuovamente in vendita il lotto di beni e/o il bene oggetto della aggiudicazione decaduta.

Le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno eseguite successivamente al trasferimento del bene, a cura del Notaio designato per l'atto di trasferimento e con apposito provvedimento del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 2, L. Fall., con spese, tasse e imposte necessarie per la cancellazione a totale carico dell'acquirente.

Si precisa che i beni immobili non saranno trasferiti a soggetto diverso dall'aggiudicatario. Sarà però possibile trasferire l'immobile ad una società di leasing indicata dall'aggiudicatario definitivo alla condizione che quest'ultimo, nel relativo contratto, ne sia indicato quale utilizzatore finale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme della legge fallimentare.

Per maggiori informazioni concernenti "Bando di Vendita" rivolgersi alla casa d'aste ASTE 33 S.r.l. (Tel.0422.693028 – WhatsApp 378.3012313) e nel sito internet www.aste33.com e al curatore.

Gli appuntamenti per visione gratuita saranno evasi previa compilazione dell'apposito form "prenota una visita" all'interno del sito internet o tramite richiesta scritta a mezzo e-mail: info@aste33.com.

ASTE 33 SRL

TRIBUNALE DI PADOVA – SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 43/2020 R.F.

"Condizioni di Vendita"

L'aggiudicatario/acquirente prende atto ed accetta che:

1. i beni immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza garanzia alcuna. La vendita, considerata forzosa, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, nemmeno occulti o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, è disposta a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le quote condominiali dovute per legge;
2. l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. il Fallimento è esonerato da ogni responsabilità diretta o indiretta connessa con lo stato dei beni immobili oggetto di vendita e così in via esemplificativa e non esaustiva con riguardo alla conformità alle normative in ambito di sicurezza/tutela ambientale, risultando l'acquirente onerato di ogni eventuale responsabilità e/o obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica, amministrativa, sanitaria, di prevenzione degli incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento, di smaltimento dei rifiuti;
4. sarà a proprio esclusivo carico dell'aggiudicatario definitivo ogni obbligo, onere, costo, spesa derivante da provvedimenti dell'Autorità amministrativa o giudiziaria e non, inerenti alla eventuale messa a norma degli immobili esonerando il Fallimento da ogni e qualsivoglia responsabilità e/o addebito in merito;
5. il Fallimento è esonerato da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi sui beni immobili oggetto di vendita;
6. il saldo prezzo, oltre a tutte le tasse e imposte dovute, dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dedotta la cauzione versata, direttamente alla procedura fallimentare, a mezzo assegni circolari o mediante bonifico alle coordinate bancarie che verranno comunicate;
7. il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso un notaio del distretto di Padova (PD) scelto dal Curatore Fallimentare e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le tasse e imposte relative conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, le commissioni d'asta (pari al 2,5% sul prezzo di aggiudicazione, con un minimo di Euro 1.000,00), le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle eventuali trascrizioni pregiudizievoli, sistemazioni catastali necessarie per dare seguito all'atto di trasferimento, le spese del certificato energetico e di destinazione urbanistica saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
8. sarà cura e onere dell'aggiudicatario definitivo lo sloggio forzoso di eventuali occupanti e l'eventuale smaltimento di tutti i beni mobili, non oggetto di vendita, rimasti in essere all'interno ed all'esterno delle unità staggite, nelle forme e regole previste dalla legge;
9. le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno eseguite successivamente al trasferimento del bene, a cura del Notaio designato e con apposito provvedimento del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare con spese, tasse e imposte a totale carico dell'acquirente.

10. i beni non potranno essere trasferiti a soggetto diverso dall'aggiudicatario, Sarà però possibile trasferire l'immobile ad una società di leasing indicata dall'aggiudicatario definitivo alla condizione che quest'ultimo, nel relativo contratto, ne sia indicato quale utilizzatore finale;
11. in caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale al rialzo, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore, ai non aggiudicatari verranno restituiti subito il/i deposito/i versato/i; si precisa che può partecipare all'eventuale gara informale al rialzo persona diversa dall'offerente purché in possesso dei relativi poteri in forza di procura speciale notarile;
12. non sono ammesse offerte irrevocabili d'acquisto per persona da nominare;
13. l'aggiudicazione è sottoposta alla condizione sospensiva unilaterale, e quindi nell'interesse esclusivo delle procedure, della mancanza di eventuali offerte migliorative di un importo superiore di almeno il dieci per cento del prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio che dovessero pervenire al Curatore o per il tramite della casa d'aste ASTE 33 S.r.l. entro il decimo giorno di calendario successivo a quello della gara; fermo restando quanto previsto dall'art. 108 L. Fall. in ordine ai poteri del Giudice Delegato di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita;
14. qualora l'aggiudicatario non provveda al pagamento del saldo prezzo e delle imposte di legge nel termine indicato di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione definitiva ed alla stipula dell'atto notarile di cessione nel termine di giorni 60 (sessanta) dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo, egli decadrà dall'aggiudicazione e la cauzione sarà definitivamente incamerata dalla procedura a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

***