



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 216 CC.II.

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Vendita compendio immobiliare

Liquidazione Giudiziale: **“BEST TUSCANY SRL” n. 116/2023 del 23.10.2023**

Giudice Delegato: **dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Curatore Fallimentare: **dott. Gabriele Bordin**

* * *

Il sottoscritto dott. Gabriele Bordin, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 116/2023
visti gli articoli 216 e ss CC.II.

visto il disposto del G.D. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni del 09.02.2024

PONE IN VENDITA AL 5° ESPERIMENTO

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 216 ss. C.C., i beni immobili di proprietà della
procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia
di stima del geom. Paolo Rampazzo agli atti della Procedura quale parte integrante e
sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Curatore
Fallimentare in Padova 35127 – via Giovanni Soranzo n. 8 procedendo secondo le regole
descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili posti all'asta:



LOTTO UNICO

Diritto venduto: quota intera – piena proprietà

Ubicazione: Strada vicinale di Frascale al Poggio – Dicomano (FI) – loc. Frascale 50062

Composizione: compendio immobiliare sito in Dicomano (FI) individuato nel: “Piano Attuativo del complesso di Villa di Poggio”. Trattasi di un antico borgo in area collinare tosco-emiliana composto da una struttura ricettiva (albergo) da ricavarsi in una residenza d’epoca con annessa SPA (di nuova edificazione). Il complesso residenziale annesso alla struttura di cui sopra risulta composto da altre n. 11 unità, in parte al grezzo ed in parte completamente realizzate, oltre ad altri due edifici allo stato grezzo oltre a terreni agricoli parzialmente coltivati ad oliveto/vigneto;

COMPOSIZIONE

- n. 4 edifici “colonici” ricomprensivi n. 11 appartamenti realizzati mediante ristrutturazione edilizia ed individuati con i seguenti nominativi: “Casa di Cosimo” (edificio bifamiliare); “Casa del Magnifico” (edificio di n. 6 unità); “Casa piccolo Cosimo” (edificio mono-familiare) e “Casa di Lorenzo” (edificio bifamiliare).
- “Villa di Poggio”, edificio storico su cinque livelli (non tutelato dalle Belle Arti), in corso di ristrutturazione, al grezzo e destinato a struttura ricettiva.
- “Centro Benessere”, edificio di nuova edificazione al grezzo destinato ad albergo e SPA, collegato alla “Villa di Poggio”.
- “Casa Andrea del Castagno”, edificio bifamiliare di nuova edificazione, al grezzo.
- “Casa del Beato Angelico”, edificio bifamiliare di nuova edificazione, al grezzo.
- Terreni agricoli di pertinenza estesi per una superficie catastale di ha 32.47.13.

Sono presenti due ulteriori edifici: *i)* una cabina Enel a servizio della lottizzazione; *ii)* magazzino in legno con annesso terreno, a servizio dei vicini scavi archeologici etruschi: tali edifici, pur ancora intestati alla società in liquidazione giudiziale, saranno ceduti come da



convenzione edilizia con il Comune di Dicomano (FI) stipulata ai rogiti del Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 01.07.2005 rep. n. 17306, racc. n. 5604, registrato a Firenze 2 il 18.07.2006 al n. 2057 serie 1A - trascritta il 29.07.2005 ai nn.ri 32214/21168 e pertanto non rientrano nel compendio in alienazione.

Dati Catastali/Confini: Gli immobili oggetto del presente procedimento sono ampiamente e dettagliatamente descritti nella perizia di stima in atti redatta dal CTU – geom. Paolo Rampazzo depositata il 22.01.2024 alla quale si rimanda integralmente sia per quanto riferito alle individuazioni catastali e grafiche sia in merito alla consistenza reale nonché ai vincoli urbanistici ed edilizi ed alle effettive consistenze dei beni tutti e dei relativi confini del compendio.

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono così catastalmente individuati:

EDIFICI COLONICI

- **“CASA DI COSIMO”**

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 95 sub. 506, Frazione Frascole, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 6 vani – Sup.Cat.Tot. 127 mq. – e.a.s. 120 mq. – Rcl € 325,37;

mapp.le 95 sub. 507 graffato mapp.le 103 sub. 503, Frazione Frascole, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 4 vani – Sup.Cat.Tot. 80 mq. – e.a.s. 71 mq. – Rcl € 216,91;

mapp.le 95 sub. 509, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede e tabernacolo A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 103 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 95 sub. 509.

Beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

Tra confini (*salvis*) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 506: ad est sub. 507;



- sub. 507: ad ovest sub. 506.

- “CASA DEL MAGNIFICO”

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 7 vani –
Sup.Cat.Tot. 120 mq. – e.a.s. 109 mq. – Rcl € 379,60;

mapp.le 95 sub. 501, Frazione Frascole, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5 vani –
Sup.Cat.Tot. 107 mq. – e.a.s. 98 mq. – Rcl € 271,14;

mapp.le 95 sub. 502, Frazione Frascole, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5 vani –
Sup.Cat.Tot. 130 mq. – e.a.s. 119 mq. – Rcl € 271,14;

mapp.le 95 sub. 503, Frazione Frascole, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 7,5 vani –
Sup.Cat.Tot. 131 mq. – e.a.s. 127 mq. – Rcl € 406,71;

mapp.le 95 sub. 504 graffato mapp.le 103 sub. 504, Frazione Frascole, piano 1, cat. A/2,
classe 1, cons. 4,5 vani – Sup.Cat.Tot. 104 mq. – e.a.s. 93 mq. – Rcl € 244,03;

mapp.le 95 sub. 505 graffato mapp.le 103 sub. 505, Frazione Frascole, piano 1-2, cat. A/2,
classe 1, cons. 5 vani – Sup.Cat.Tot. 116 mq. – e.a.s. 112 mq. – Rcl € 271,14;

mapp.le 95 sub. 509, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede e tabernacolo A comune
a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 103 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede A comune a tutti i sub.
delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 95 sub. 509.

Beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 500: ad est sub. 501 ad ovest strada;
- sub. 501: ad ovest sub. 500, ad est sub. 502;



- sub. 502: ad ovest sub. 501, ad est sub. 503;
- sub. 503: ad ovest sub. 502, ad est sub. 504;
- sub. 504: ad ovest sub. 503, ad est 505 e 509;
- sub. 505: ad ovest sub. 503, ad est scoperto sub. 509.

- “CASA PICCOLO COSIMO”

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 95 sub. 508, Frazione Frascole, piano T, cat. A/2, classe 1, cons. 4 vani –
Sup.Cat.Tot. 72 mq. – e.a.s. 63 mq. – Rcl € 216,91.

Bene insistente al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

mapp.le 95 sub. 509, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede e tabernacolo A comune
a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 103 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede A comune a tutti i sub.
delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 95 sub. 509.

Beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.: a sud sub. 504 ad est sub. 509, ad ovest sub. 503.

- “CASA DI LORENZO”

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 103 sub. 501, Frazione Frascole, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 4,5 vani –
Sup.Cat.Tot. 100 mq. – e.a.s. 89 mq. – Rcl € 244,03;

mapp.le 103 sub. 502, Frazione Frascole, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 7 vani –
Sup.Cat.Tot. 166 mq. – e.a.s. 155 mq. – Rcl € 379,60.

Beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 103 di are 07.00, E.U;



mapp.le 95 sub. 509, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede e tabernacolo A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 103 sub. 500;

mapp.le 95 sub. 500, Frazione Frascole, piano S1-T-1, b.c.n.c. resede A comune a tutti i sub. delle p.lle 95 e 103 graffato alla p.lla 95 sub. 509.

Beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 95 di are 19.60, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 501: ad est sub. 502, ad ovest e sud sub. 500;
- sub. 502: ad ovest sub. 501, ad est e sud sub. 500.

VILLA DI POGGIO / CENTRO BENESSERE

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 104 sub. 501, Frazione Frascole n. SNC, piano S1-T-1-2-3, cat. F/3.

Bene insistente al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 104 di are 54.12, E.U.

Tra confini (salvis): a nord mapp.li 103, 192 e 190, ad est mapp. 190 a sud mapp.180.

CASA ANDREA DEL CASTAGNO

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 203 sub. 500, Frazione Frascole n. SNC, piano T-1, cat. F/3;

mapp.le 203 sub. 501, Frazione Frascole n. SNC, piano T-1, cat. F/3;

mapp.le 203 sub. 502, Frazione Frascole n. SNC, piano T, resede in costruzione A comune dei sub. 500 e 501.

Beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 203 di are 24.46, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 500: a nord, ovest e sud resede in costruzione comune, ad est sub. 501;
- sub. 501: a nord, est e sud resede in costruzione comune, ad ovest sub. 500.



CASA BEATO ANGELICO

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 202 sub. 500, Frazione Frascole n. SNC, piano T-1, cat. F/3;

mapp.le 202 sub. 501, Frazione Frascole n. SNC, piano T-1, cat. F/3;

mapp.le 202 sub. 502, Frazione Frascole, piano T, resede in costruzione A comune dei sub. 500 e 501.

Beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 202 di are 11.04, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.E.U.:

- sub. 500: a nord, ovest e sud resede in costruzione comune, ad est sub. 501;
- sub. 501: a nord, est e sud resede in costruzione comune, ad ovest sub. 500.

CABINA ENEL (non oggetto di cessione – citata per riferimento)

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 201 sub. 500, Frazione Frascole n. SNC, piano T, cat. D/1 – Rcl. € 70,00;

mapp.le 201 sub. 501, Frazione Frascole n. SNC, piano T, cat. D/1 – Rcl. € 55,00;

mapp.le 201 sub. 502, Frazione Frascole n. SNC, piano T, b.c.n.c. resede A comune dei sub. 500 e 501.

Beni insistenti al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 201 di are 00.55, E.U.

Tra confini (salvis) rispetto N.C.T.: a nord, sud, ovest ed est, mapp.le 200.

MAGAZZINO LIGNEO CON ANNESSO TERRENO A SERVIZIO SCAVI ARCHEOLOGICI (non oggetto di cessione – citato per riferimento)

Comune di Dicomano (FI), N.C.E.U. – fg. 58

mapp.le 199, Frazione Frascole, piano T, cat. C/2, classe 2, cons. 23 mq. – Sup.Cat.Tot. 27 mq. – Rcl. € 68,90.



Bene insistente al N.C.T. – fg. 58, mapp.le 199 di are 00.40, E.U.

N.C.T. – fg. 58 mapp.le 198, PRATO, classe 2, are 02.50, R.A. € 0,52 – R.D. € 0,52.

Tra confini (salvis) nell'insieme, rispetto N.C.T.: a nord ed ovest mapp.le 156, ad est e sud mapp.le 197.

TERRENI

Comune di Dicomano (FI) N.C.T. – fg. 58

mapp.le 197, PRATO, classe 2, are 98.10, R.A. € 20,27 – R.D. € 20,27;

mapp.le 12, ULIVETO, classe 2, are 88.90, R.A. € 22,96 – R.D. € 29,84;

mapp.le 13, PASCOLO, classe 2, are 01.80, R.A. € 0,05 – R.D. € 0,03;

mapp.le 14, SEMIN ARBOR, classe 4, are 17.10, R.A. € 2,65 – R.D. € 2,21;

mapp.le 15, SEMINATIVO, classe 4, are 14.90, R.A. € 2,31 – R.D. € 2,31;

mapp.le 16, SEMIN ARBOR, classe 4, ha 01.61.40, R.A. € 25,01 – R.D. € 20,84;

mapp.le 180, ULIV VIGNET, classe 2, are 32.69, R.A. € 10,97 – R.D. € 12,66;

mapp.le 181, ULIV VIGNET, classe 2, are 28.44, R.A. € 9,55 – R.D. € 11,02;

mapp.le 182, ULIV VIGNET, classe 2, are 21.62, R.A. € 7,26 – R.D. € 8,37;

mapp.le 183, ULIV VIGNET, classe 2, are 12.32, R.A. € 4,14 – R.D. € 4,77;

mapp.le 190, ULIVETO, classe 3, are 14.74, R.A. € 1,90 – R.D. € 3,81;

mapp.le 191, ULIVETO, classe 3, are 02.10, R.A. € 0,27 – R.D. € 0,54;

mapp.le 192, ULIVETO, classe 3, are 01.93, R.A. € 0,25 – R.D. € 0,50;

mapp.le 194, ULIV VIGNET, classe 2, are 03.87, R.A. € 1,30 – R.D. € 1,50;

mapp.le 195, ULIV VIGNET, classe 2, are 03.66, R.A. € 1,23 – R.D. € 1,42;

mapp.le 196, ULIV VIGNET, classe 2, are 00.24, R.A. € 0,08 – R.D. € 0,09;

mapp.le 167, BOSCO CEDUO, classe 3, ha 01.04.47, R.A. € 4,86 – R.D. € 1,62;

mapp.le 171, PASCOLO, classe 2, are 02.10, R.A. € 0,05 – R.D. € 0,03;



mapp.le 172, SEMIN ARBOR, classe 3, are 87.69, R.A. € 27,17 – R.D. € 22,64;

mapp.le 173, SEMIN ARBOR, classe 3, are 00.78, R.A. € 0,24 – R.D. € 0,20;

mapp.le 174, SEMIN ARBOR, classe 3, are 07.68, R.A. € 2,38 – R.D. € 1,98;

mapp.le 175, SEMIN ARBOR, classe 3, are 13.35, R.A. € 4,14 – R.D. € 3,45;

Comune di Dicomano (FI) N.C.T. – fg. 54

mapp.le 93, BOSCO ALTO, classe 3, are 57.00, R.A. € 3,83 – R.D. € 0,88;

mapp.le 214, PASC CESPUG, classe U, are 66.78, R.A. € 1,03 – R.D. € 1,03;

Comune di Dicomano (FI) N.C.T. – fg. 58

mapp.le 200, SEMIN ARBOR, classe 4, ha 03.44.25, R.A. € 53,34 – R.D. € 44,45;

mapp.le 18, BOSCO CEDUO, classe 4, are 09.10, R.A. € 0,23 – R.D. € 0,14;

mapp.le 29, BOSCO MISTO, classe 2, ha 06.54.80, R.A. € 54,11 – R.D. € 10,15;

mapp.le 92, PASCOLO, classe 2, are 22.05, R.A. € 0,57 – R.D. € 0,34;

mapp.le 96, BOSCO ALTO, classe 3, are 08.30, R.A. € 0,56 – R.D. € 0,13;

mapp.le 100, BOSCO ALTO, classe 3, are 33.70, R.A. € 2,26 – R.D. € 0,52;

mapp.le 113, BOSCO ALTO, classe 4, are 26.10, R.A. € 0,81 – R.D. € 0,40;

mapp.le 114, BOSCO MISTO, classe 2, ha 06.01.20, R.A. € 49,68 – R.D. € 9,31;

mapp.le 134, SEMIN ARBOR, classe 4, are 04.20, R.A. € 0,65 – R.D. € 0,54;

mapp.le 135, SEMIN ARBOR, classe 4, are 04.70, R.A. € 0,73 – R.D. € 0,61;

mapp.le 136, PASCOLO, classe 2, are 00.35, R.A. € 0,01 – R.D. € 0,01;

mapp.le 151, BOSCO CEDUO, classe 4, ha 04.90.64, R.A. € 12,67 – R.D. € 7,60;

mapp.le 154, ULIVET VIGNET, classe 2, are 17.17, R.A. € 5,76 – R.D. € 6,65;

mapp.le 155, BOSCO ALTO, classe 2, are 73.55, R.A. € 7,22 – R.D. € 1,14;

mapp.le 158, BOSCO MISTO, classe 2, ha 01.04.87, R.A. € 8,67 – R.D. € 1,62;

mapp.le 161, BOSCO MISTO, classe 2, are 06.64, R.A. € 0,55 – R.D. € 0,10;

mapp.le 162, BOSCO MISTO, classe 2, are 01.85, R.A. € 0,15 – R.D. € 0,03.



Totale superficie catastale ha 32.47.13 dei quali:

- a PRATO are 98.10;
- ad ULIVETO ha 01.07.67;
- a PASCOLO are 26.30;
- a SEMIN ARBOR ha 06.41.15;
- a SEMINATIVO are 14.90;
- a ULIVET VIGNET ha 01.20.01;
- a BOSCO CEDUO ha 06.04.21;
- a BOSCO ALTO ha 01.98.65;
- a PASC CESPUG are 66.78;
- a BOSCO MISTO ha 13.69.36.

Tra confini (salvis), rispetto N.C.T. (fg. 58):

- mapp.le 197: a nord mapp.li 155 e 29, ad est mapp.le 114 e 100 a sud mapp.li 195 e 196;
- mapp.le 12: a nord mapp.li 13, 14, 15 e 16, ad est mapp.li 15 e 151, a sud. mapp.le 151;
- mapp.le 13: ad est mapp.le 14m a sud mapp.le 12 ad ovest mapp.le 151;
- mapp.le 14: a nord mapp.le 16, ad est e sud mapp.le 12, ad ovest mapp.le 13;
- mapp.le 15: a nord ed ovest mapp.le 16, ad est mapp.le 151;
- mapp.le 16: a nord, est ed ovest mapp.le 151;
- mapp.le 180: a nord mapp.le 104, ad est mapp.li 183 e 190, a sud mapp.li 182, e 181;
- mapp.le 181: a nord mapp.le 180, ad est e sud mapp.le 120;
- mapp.le 182: a nord, est, sud ed ovest mapp.le 180;
- mapp.le 183: a nord mapp.le 191, ad est, sud ed ovest mapp.le 180;
- mapp. 190: a sud mapp. 192, 104, 191 e 180; ad est mapp. 154 e 194, ad ovest mapp. 104;
- mapp.le 191: a nord, est ed ovest mapp.le 190, a sud mapp.le 183;
- mapp.le 192: a nord, ed est mapp.le 190, a sud mapp.le 104 ad ovest mapp.le 103;



- mapp.le 194: a nord mapp.le 203 ad ovest mapp.le 154 a sud mapp.le 190;
- mapp.le 195: a nord mapp.le 197, a sud mapp.li 154 e 203 ad ovest mapp.le 74;
- mapp.le 196: a nord mapp.le 197, ad est mapp.le 100 ad ovest mapp.le 203;
- mapp.le 167: ad est mapp.li 151 e 158, a sud mapp.le 158, a nord mapp.le 151;
- mapp.le 171: ad est mapp.le 167, a sud mapp.le 158, ad ovest mapp.le 170;
- mapp.le 172: a nord mapp.li 61 e 162, ad est mapp.le 164 ad est mapp.le 174 e strada;
- mapp.le 173: a nord mapp.le 172, ad est mapp.le 164 a sud mapp.le 174;
- mapp.le 174: a nord ed est mapp.le 172, a sud mapp.le 175;
- mapp.le 175: ad est mapp.le 174, a sud mapp.le 96, ad ovest strada;
- fg. 54 mapp.le 93: ad est mapp.le 87, ad ovest mapp.le 214, a nord strada;
- fg. 54 mapp.le 214: ad est mapp.le 93, ad est strada a sud mapp.le 215;
- mapp.le 200: ad ovest mapp.le 90, a sud mapp.le 79 e 92, ad est strada;
- mapp.le 18: a nord strada, ad est mapp.le 19, a sud ed ovest mapp.le 151;
- mapp.le 29: a nord fossato, ad est strada, a sud mapp.li 115, 114 e 197;
- mapp.le 92: a nord, ovest ed est mapp.le 200;
- mapp.le 96: a nord ed est mapp.le 175, a sud ed ovest mapp.le 95;
- mapp.le 100: ad est e sud mapp.le 114, ad ovest mapp.li 197, 196 e 194;
- mapp. 113: a nord ed est mapp.114, a sud ed ovest mapp.li 110 e 120, ad ovest mapp. 180;
- mapp.le 114: a nord mapp.le 29, ad ovest mapp.li 197, 100 e 113, a sud mapp.li 116 e 113;
- mapp.le 134: ad ovest e nord mapp.le 135, ad est mapp.li 92 e strada;
- mapp.le 135: a nord ed ovest mapp.le 200m ad est mapp.le 134;
- mapp.le 136: ad ovest mapp.le 92, a nord mapp.le 200, ad est mapp.le 135;
- mapp.le 151: a sud borro su mapp.le 29, ad est borro su mapp.li 20, 21 e 28, ad ovest strada e mapp.li 165 e 167;
- mapp.le 154: a nord mapp.li 164 e 195, ad est mapp.le 203, a sud ed est mapp.le 190;



- mapp.le 155: a nord-est mapp.le 29, a nord-ovest mapp.le 158, a sud mapp.li 164, 156 e 197;
- mapp.le 158: ad est mapp.le 29, a sud ed est mapp.le 155;
- mapp.le 161: ad ovest strada, ad est mapp.le 159, a sud mapp.le 172;
- mapp.le 162: a nord, est ed ovest mapp.le 159, a sud mapp.le 172.

Regolarità edilizia: Per le risultanze delle indagini svolte a fronte della consultazione degli archivi dell'U.T.C. del Comune di Dicomano, le difformità tra lo stato di fatto, concessionato ed il censimento catastale, l'esistenza di convenzioni e servitù si rimanda integralmente alla perizia di stima citata. Si segnala peraltro l'esistenza di Convenzione Edilizia stipulata ai rogiti del Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 01.07.2005 rep. n. 17306, racc. n. 5604, registrato a Firenze 2 il 18.07.2006 al n. 2057 serie 1A - trascritta il 29.07.2005 ai nn.ri 32214/21168 con il Comune di Dicomano (FI) e della antecedente costituzione del "Consorzio Strada Vicinale Frascaole" con delibera del Comune di Dicomano n. 42 del 22.05.1981.

PREZZO BASE € 2.300.000,00 (euroduemilionitrecentomila/00), come ridotto a seguito di precedenti esperimenti. Sono ammissibili anche offerte inferiori fino al limite del 75% del prezzo base: **OFFERTA MINIMA €1.725.000,00** (eurounmilionesettecentoventicinquemila/00)

Rilanci minimi in aumento: € 10.000,00 (eurodiecimila/00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **20.11.2024 ore 10,00**

DETERMINA

A. le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE ANALOGICHE:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del 19.11.2024** presso lo studio del Curatore dott. Gabriele Bordin sito in Padova via G. Soranzo n. 8. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del



Curatore, la data, l'eventuale numero del lotto e l'ora fissata per l'esame delle offerte.

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il delegato alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, contenute nelle buste esterne ancora sigillate saranno aperte solo al momento della specifica vendita;

2) l'offerta può essere formulata personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile anteriore alla presentazione stessa; i procuratori se legali possono altresì formulare offerta per persona da nominare; l'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e tale dovrà intendersi per la durata di almeno 120 giorni, salvo più lunga indicazione e:

- se il soggetto offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e alla stessa dovranno essere allegati codice fiscale e documento di identità. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegate le copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un ente collettivo, l'offerta dovrà indicare ragione sociale e sede legale dell'ente e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nonché visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi



dalla quale risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente persona fisica è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo. Tutti gli atti e i documenti devono essere allegati in lingua italiana o accompagnati da traduzione asseverata;
- se l'offerta è formulata da più persone, l'offerta dovrà contenere le informazioni di cui ai paragrafi che precedono con riferimento a tutti i soggetti;

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente bando a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare tutte le condizioni indicate nel presente bando;

Cauzione: all'offerta dovrà essere allegato oltre alla documentazione sopra specificata, pena l'inammissibilità dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione Giudiziale Best Tuscany Srl” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 587/II c.p.c.. La cauzione del 10% del prezzo offerto potrà essere, altresì e in alternativa, versata anche mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente della procedura intestato a “Liquidazione Giudiziale Best Tuscany Srl” alle coordinate bancarie IBAN IT30Z0103012194000001618961 cod. BIC PASCITM119P, causale: “L.G. 116/2023 –



Deposito cauzionale asta del 20.11.2024". In caso di pagamento della cauzione mediante bonifico bancario, saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo offerto, risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

B. le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE TELEMATICHE:

1) L'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.spazioaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ex art. 14 d.m. n. 32/15 se dopo l'invio la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte. È fatto divieto a una stessa persona di presentare più offerte per il medesimo lotto; in caso comunque di più offerte presentate dallo stesso soggetto per il medesimo lotto, si considera valida quella pervenuta per prima. **Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di deposito cauzionale risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.**

L'offerta da qualificarsi come "irrevocabile" tale deve ritenersi e:

- se il soggetto offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e alla stessa dovranno essere allegati codice fiscale e documento di identità;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;



- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegati le copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un ente collettivo, l'offerta dovrà indicare ragione sociale e sede legale dell'ente e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nonché visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente persona fisica è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo. Tutti gli atti e i documenti devono essere allegati in lingua italiana o accompagnati da traduzione asseverata;

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente bando a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare tutte le condizioni indicate nel presente bando;

Cauzione: all'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Liquidazione Giudiziale Best Tuscany Srl" alle coordinate bancarie IBAN IT30Z0103012194000001618961 cod. BIC PASCITM119P



causale: “L.G. 116/2023 – Deposito cauzionale asta del 20.11.2024”.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata b) direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR n.68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n.32 del 2015).

2) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- l'offerta 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;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.



DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) l'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 CC.II.

2) ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi personalmente (anche a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile) o, anche telematicamente, all'ora e nel luogo anzidetti anche per partecipare alla eventuale gara; la mancata presentazione non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta ed in caso di unica offerta valida ed efficace l'offerente non comparso verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto.

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, www.spazioaste.it, secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015.

Se l'offerta è stata formulata da più persone, e uno solo degli offerenti partecipi personalmente dovrà essere munito di procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto medesimo.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.

3) Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza fisica o telematica degli offerenti. In caso di unica offerta valida ed efficace, l'offerente verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto.

Qualora siano state presentate due o più offerte, si procede a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, che potrà eventualmente anche essere stata depositata da offerente non comparso: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più



elevata. Qualora però gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il miglior offerente sarà individuato secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna il deposito cauzionale di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di deposito cauzionale sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Gli assegni circolari consegnati da chi non risulti migliore offerente saranno restituiti immediatamente ai presenti e resi disponibili per il ritiro agli assenti; i depositi cauzionali versati mediante bonifico saranno restituiti con la medesima modalità di versamento (bonifico bancario). Gli assegni circolari consegnati dal migliore offerente saranno versati sul conto corrente della Procedura.

Colui che sia individuato quale migliore offerente ha l'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

4) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto del deposito cauzionale introitato dal Curatore, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato **non oltre 120 giorni dalla data della gara o nel minor termine indicato nell'offerta (termine soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile).**

L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti al trasferimento sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima dell'atto notarile di trasferimento. Il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

5) in caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;



- 6) l'atto di cessione andrà stipulato entro 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di Notaio individuato dalla Procedura ed a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente;
- 7) Ai sensi dell'art. 217, c. 2, CC.II. il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, una volta riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura e stipulato l'atto notarile di trasferimento, fatto salvo quanto risultante da Convenzioni Edilizie/Urbanistiche. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a cura ed a carico della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.
- 8) La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, concessioni/convenzioni e vincoli edilizi/urbanistici. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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.



Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'acquirente potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile.

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

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

Il presente bando è depositato telematicamente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova e pubblicato nei seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it www.idealista.it www.immobiliare.it www.fallcoaste.it www.asteannunci.it www.astegiudiziarie.it nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> .

Il presente bando dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 216 CC.I a cura del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Ogni maggiore e più dettagliata informazione potrà essere reperita presso il Curatore Fallimentare, Dott. Gabriele Bordin, telefono: (+39049751311) – mail: concorsuali@studiomorianibordin.it; pec: gabriele.bordin@odcecpd.legalmail.it.

Padova, 26 Settembre 2024

Il Curatore – dott. Gabriele Bordin

