

**TRIBUNALE DI PADOVA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
FALLIMENTO N. 88/2021 R.F.**

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

**Curatore: dott. Matteo Fornasini**

e

**TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE TERZA CIVILE  
EREDITA' GIACENTE  
R.G. N. 4066/2017 V.G.**

**Giudice delle Successioni: dott.ssa Laura Ceccon**

**Curatore: Avv. Elena Bocci**

### AVVISO D'ASTA

Il dott. Matteo Fornasini, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 88/2021, all'uopo autorizzato in conformità al Supplemento del Programma di Liquidazione del 19/06/2024 e giusta autorizzazione del Giudice Delegato, dott. Giovanni G. Amenduni, del 24/06/2024 e l'Avv. Elena Bocci, nella sua qualità di Curatore dell'Eredità Giacente R.G. n. 4066/2017 V.G., giusta istanza di vendita presentata e successivo decreto collegiale di autorizzazione del 17/07/2024 reso nell'ambito del procedimento di Volontaria Giurisdizione N. R.G. 4066/2017 – Tribunale di Treviso, comunicano che, il giorno:

**30 Ottobre 2024 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, del seguente immobile:

#### LOTTO UNICO

**Lotto:** Trattasi di Palazzo Storico denominato "Palazzo Piva" con adiacente Edificio Ricettivo comprensivo di ampia area esterna ad uso giardino

**Diritti e Quote:** Piena Proprietà per l'intero

**Ubicazione:** Meduna di Livenza (TV) via Vittorio Emanuele al civico 42

**Superficie Commerciale:** di circa mq. 1.488,92 di Fabbricati e circa mq. 18.087,00 di Parco e Terreni

adiacenti

**Prezzo Base di Vendita comprensivo di beni mobili:** Euro 1.245.000,00 (Euro un milione duecento quaranta cinque mila/00)

**Stato dell'Immobile:** Libero comprensivo di beni mobili

**Descrizione:** La vendita riguarda due immobili distinti, ma confinanti, che verranno accorpate in un unico lotto per agevolare l'acquisizione da parte degli interessati. Di seguito una descrizione dettagliata dei due immobili:

### **1. Palazzo Piva, Via Vittorio Emanuele 42, Meduna di Livenza (TV)**

Il Palazzo Piva è una storica villa risalente al XVIII-XIX secolo, situata nel centro di Meduna di Livenza (TV). La villa si distingue per il suo valore architettonico e storico, rappresentando un esempio significativo di architettura residenziale dell'epoca. L'immobile è costituito da una struttura principale e da edifici accessori, il tutto circondato da un ampio parco privato.

La proprietà è composta da una villa storica di tre piani fuori terra più un seminterrato, con una superficie lorda commerciale di circa **1.167,00 mq**. I piani sono suddivisi come segue:

- Piano Terra: circa 613,00 mq
- Primo Piano: circa 505,00 mq
- Secondo Piano: circa 49,00 mq

Gli edifici accessori includono stalle, rimesse e magazzini, che offrono ulteriori spazi utilizzabili per diverse finalità. La proprietà è dotata di accesso diretto dalla strada principale, garantendo privacy e facilità di accesso.

Gli interni del palazzo mantengono dettagli architettonici di pregio, con ampie sale affrescate e soffitti alti che ne esaltano la storicità. La villa è ideale sia per residenze private di lusso che per la trasformazione in strutture ricettive o di rappresentanza.

L'area esterna comprende un parco di circa 6.400 mq, arricchito da vegetazione rigogliosa e spazi per il relax e, a ridosso, ulteriori terreni pertinenziali di circa 10.400,00 per un totale di circa 16.811,00 mq.

### **2. Edificio Turistico Ricettivo, Via del Passo 13, Meduna di Livenza (TV)**

L'edificio turistico ricettivo, adiacente al Palazzo Piva, si trova in via del Passo n. 13 a Meduna di Livenza (TV). Questa struttura è stata completamente ristrutturata nel 2010 ed è attualmente destinata all'uso agriturismo. L'edificio, che si estende su tre piani, ha una superficie lorda commerciale di circa 322,00 mq così suddivisi:

- Piano Terra: circa 120,00 mq (di cui circa 16 mq di spazio esterno destinato a parcheggio e giardino)
- Primo Piano: circa 105,00 mq
- Secondo Piano: circa 97,00 mq

L'accesso è facilitato da un cancello carraio e due cancelli pedonali, con recinzioni in rete metallica che garantiscono privacy e sicurezza, nonché ulteriori terreni pertinenziali di circa 1.276,00.

L'immobile offre ambienti confortevoli e ben rifiniti, ideali per attività ricettive come bed & breakfast o agriturismo, con la possibilità di riconversione in altre strutture turistiche a seconda delle esigenze dell'acquirente.



**Entrambe le unità si presentano libere** in sufficienti condizioni interne ed esterne.

Si comunica che la vendita è comprensiva dei beni mobili, presenti all'interno del fabbricato denominato "Palazzo Piva", appresi dalla curatela dell'eredità giacente, quali: cucina completa di elettrodomestici, soggiorno, camere da letto, libreria, comò, quadri, libri etc. Il tutto è stimato in circa Euro 8.271,00 (Euro ottomila duecento settanta uno/00).

La vendita è comprensiva altresì dei beni mobili presenti all'interno della struttura denominata "Edificio Turistico Ricettivo" (arredamento degli appartamenti) e di un container sito nel parco della villa appresi dal Fallimento. Il tutto è stimato in circa Euro 2.815,00 (Euro due mila ottocento quindici/00).

Si evidenzia la presenza di ulteriori beni mobili/rifiuti (non oggetto di vendita) siti all'interno e all'esterno del complesso immobiliare, i quali dovranno essere smaltiti a cura e onere dell'aggiudicatario definitivo, nelle forme previste dalla legge.

Si segnala, infine, la presenza di difformità urbanistiche/aggiornamenti catastali, sanabili, il cui costo è stimato in circa Euro 23.000,00 (Euro venti tre mila/00), quali: modifiche interne ai corpi di fabbrica, presenza di sbarra motorizzata, sistemazione di destinazioni d'uso per attività ricettive, aggiornamenti catastali, etc., meglio evidenziate all'interno dell'elaborato peritale e già portate in detrazione al valore finale di stima/vendita.

I beni oggetto di vendita sono catastalmente identificati come segue:

#### **N.C.E.U. - Comune di Meduna di Livenza (TV) – Catasto fabbricati:**

Sezione urbana A foglio 7 Particella 145

sub 1 | Indirizzo via Vittorio Emanuele | Cat. F/1 | cons. 1831 mq

sub 2 | Indirizzo via Vittorio Emanuele piano T | Rendita Euro 79,02 | Cat. C/6|cl. U | cons. 30 mq

sub 3 | Indirizzo via Vittorio Emanuele piano T | Rendita Euro 86,92 | Cat. C/6 |cl. U | cons. 33 mq

sub 4 | Indirizzo via Vittorio Emanuele piano T-1-2 | Rendita Euro 5.269,15 | Cat. A/8|cl. U| cons. 38,5 vani | totale 1.109 mq | totale escluse aree scoperte 1.088 mq

Sezione urbana A foglio 7 Particella 212

sub 4 | Indirizzo via del Passo n. 13 piano T-1-2 | Rendita Euro 3.069,90| Cat. D/10

#### **N.C.T. - Comune di Meduna di Livenza (TV) – Catasto Terreni:**

Foglio 7 particella 145 | Qualità ente urbano | Sup 2.796 mq

Foglio 7 Particella 216 | Redditi dominicale Euro 26,08 agrario Euro 15,29 | superficie 2.820 mq | qualità Semin arbor | cl. 1

Particella 217 | Redditi dominicale Euro 6,90 agrario Euro 4,05 | superficie 746 mq | qualità Semin arbor | cl. 1

Particella 218 | Redditi dominicale Euro 81,30 agrario Euro 47,66 | superficie 8.789 mq | qualità Semin arbor | cl. 1

Particella 219 | Redditi dominicale Euro 7,95 agrario Euro 4,44 | superficie 859 mq | qualità Seminativo | cl. 1

Particella 251 | Redditi dominicale Euro 0,30 agrario Euro 0,15 | superficie 590 mq | qualità Pasc Cespug | cl. U

Particella 465 | Redditi dominicale Euro 2,19 agrario Euro 1,02 | superficie 792 mq | qualità Prato | cl. 3

Particella 466 | superficie 290 mq | Area Rurale

Particella 818 | Redditi dominicale Euro 0,02 agrario Euro 0,01 | superficie 6 mq | qualità Prato | cl. 3

Foglio 7 particella 212 | Qualità ente urbano | Sup 233 mq

Catasto Terreni Comune di Meduna di Livenza (TV) - foglio 7:

Particella 215 | Redditi dominicale Euro 1,86 agrario Euro 1,09 | superficie 201 mq | qualità Semin arbor | cl. 1

Particella 261 | Redditi dominicale Euro 2,05 agrario Euro 1,02 | superficie 792 mq | qualità Prato | cl. 3

Particella 471 | Redditi dominicale Euro 0,25 agrario Euro 0,12 | superficie 484 mq | qualità Pasc Cespug | cl. U

**Prezzo Base di Vendita comprensivo di Beni Mobili in Unico Lotto:** Euro 1.245.000,00 (Euro un milione duecento quaranta cinque mila/00), con rilancio minimo pari ad Euro 10.000,00 (Euro dieci mila/00) in caso di gara informale.

\*\*\*

I beni immobiliari e mobiliari 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 delle Procedure e delle Curatele

\*\*\*

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 nella perizia di stima redatta dall'Arch. Mauro Bassini del 19 aprile 2024 consultabile anche nel sito Internet [www.aste33.com](http://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 30 ottobre 2024**, 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](mailto:info@aste33.com), in busta chiusa, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni "Tribunale di Padova Fallimento n. 88/2021 R.F. e Tribunale di Treviso Eredità Giacente n. 4066/2017 V.G. – Offerta Irrevocabile di Acquisto del Lotto Unico".

L'offerta dovrà contenere obbligatoriamente:

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



1) pari all'80% (ottanta per cento) del valore della cauzione a:

### FALL. N. 88/2021 – TRIBNALE DI PADOVA

2) il restante 20% (venti per cento) del valore della cauzione a:

### CURATELA EREDITA' GIACENTE DI PIVA ENRICO

- **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 si svolgerà una gara informale pubblica al rialzo con rilanci minimi di Euro 10.000,00 (Euro dieci mila/00), sulla base dell'offerta maggiore ricevuta o la 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 **entro90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione definitiva dedotta la cauzione versata, direttamente alla procedura fallimentare per la quota dell'ottanta per cento e per il restante venti per cento a favore dell'eredità giacente, 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 Treviso (TV) scelto congiuntamente da entrambe le curatele 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% sul prezzo di aggiudicazione fino ad Euro 700.000,00 e pari al 2,5% sulla quota del prezzo di aggiudicazione eccedente i 700.000,00 Euro, 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 liquidatoria 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.

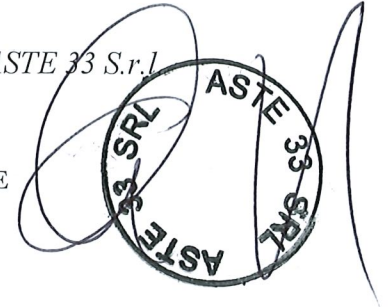
Si precisa che i beni immobili non saranno trasferiti a soggetto diverso dall'aggiudicatario. Sarà però possibile trasferire l'immobile ad una società di leasing indicata dall'aggiudicatario definitivo alla condizione che quest'ultimo, nel relativo contratto, ne sia indicato quale utilizzatore finale.

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](http://www.aste33.com) e ai curatori.

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](mailto:info@aste33.com).

ASTE 33 S.r.l.



**TRIBUNALE DI PADOVA – SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 88/2021 R.F.**

e

**TRIBUNALE DI TREVISO – SEZIONE TERZA CIVILE**

**EREDITA' GIACENTE N. 4066/2017 V.G.**

#### **“Condizioni di Vendita”**

**L'aggiudicatario/acquirente prende atto ed accetta che:**

1. i beni immobili e mobili 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 e l'Eredità Giacente sono esonerati 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 e l'eredità giacente sono esonerati 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 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dedotta la cauzione versata, direttamente alla procedura fallimentare per la quota



- dell'ottanta per cento e per il restante venti per cento a favore dell'eredità giacente, 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 Treviso (TV) scelto dai Curatori 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% sul prezzo di aggiudicazione fino ad Euro 700.000,00 e pari al 2,5% sulla quota del prezzo di aggiudicazione eccedente i 700.000,00 Euro, 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 soggio 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 ai Curatori 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 90 (novanta) 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.

\*\*\*

