

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N. 5/2018
G.D.: dott. Lucio Munaro
Curatore: dott. Andrea Cester

**** ****

AVVISO D'ASTA
vendita mediante procedura competitiva

Il dott. Andrea Cester comunica che il giorno **29 Ottobre 2024 alle ORE 15.00**, presso lo Studio del Notaio Giuseppe Scioli ubicato in Conegliano (TV), Corte delle Rose 68, si procederà, tramite procedura competitiva semplificata autorizzata ai sensi dell'art. 107, co. 1, L.F., all'esperimento d'asta finalizzato alla vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO A

Comune di Oderzo (Tv)

Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 1

Piena proprietà

MN. 1068 - Zona Censuaria 2 - Via Le Basse, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2[^], vani 9,5, sup.cat.tot. mq 267, RC€ 628,01

Trattasi di terreno sul quale insisteva un vecchio fabbricato ad uso civile abitazione che è stato demolito e del quale sono rimaste visibili solo le fondazioni, che si estende per 930 mq circa con forma irregolare ma compatta, in Comune di Oderzo, Via Le Basse n. 6.

Prezzo base Euro 39.000,00

Rilancio minimo Euro 500,00

LOTTO B

Comune di Oderzo (Tv)

Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 5

Quota di proprietà indivisa di 1/2

MN. 943 sub 44 - Zona Censuaria 2 - Via Comunale di Fratta, piano T, categoria C/6, classe 1[^], mq 12, sup.cat.tot. mq 12, RC€ 14,69

MN. 943 sub 45 - Zona Censuaria 2 - Via Comunale di Fratta, piano T, categoria C/6, classe 1[^], mq 12, sup.cat.tot. mq 12, RC€ 14,69

Trattasi della quota indivisa di 1/2 due garage al piano terra facenti parte del fabbricato denominato "Le Barchesse", sito in Comune di Oderzo, Via Comunale di Fratta, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge ed alla quota indivisa di 1,67/2000 degli immobili mappale 943 sub 1, area urbana di mq 96 - mappale 943 sub 2, area urbana di mq 60 - mappale 943 sub 15, magazzino; con la precisazione che le aree urbane individuate con il mappale 943 sub 1 e 2, costituiscono da sempre parte del sedime di strada comunale che, su richiesta dell'amministrazione comunale, dovranno essere cedute al Comune.

Prezzo base Euro 1.900,00

(in ragione dell'offerta già pervenuta)

Rilancio minimo Euro 100,00

LOTTO C

Comune di Oderzo (Tv)

Catasto Fabbricati

Sezione F - Foglio 1

Quota di proprietà indivisa di 1/3

- MN. 74 sub 2 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria C/3, classe 4[^], mq 35, sup.cat.tot. mq 45, RC€ 121,83
- MN. 74 sub 3 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria A/3, classe 1[^], vani 6, sup.cat.tot. mq 129, RC€ 266,49
- MN. 281 sub 1 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, unità catastralmente graffata con il mappale 74 sub 3
- MN. 74 sub 5 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria A/3, classe 2[^], vani 1,5, sup.cat.tot. mq 18, RC€ 99,16
- MN. 74 sub 6 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria A/3, classe 2[^], vani 2,5, RC€ 165,27
- MN. 74 sub 7 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria A/3, classe 2[^], vani 1,5, sup.cat.tot. mq 16, RC€ 99,16
- MN. 74 sub 8 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T-1, categoria A/3, classe 2[^], vani 2,5, sup.cat.tot. mq 33, RC€ 165,27
- MN. 74 sub 9 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T-1, categoria A/3, classe 2[^], vani 3,5, RC€ 231,37
- MN. 74 sub 10 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T-1, categoria A/3, classe 2[^], vani 3, RC€ 198,32
- MN. 281 sub 3 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 4B, piano T-1, categoria A/4, classe 2[^], vani 5, sup.cat.tot. mq 87, RC€ 196,25

oltre b.c.n.c. costituiti essenzialmente da aree scoperte.

Catasto Terreni

Sezione di Oderzo - Foglio 29

Quota di proprietà indivisa di 1/3

- MN. 336 - semin arbor, classe 4[^], Ha. 00.12.35, Rd 6,28, Ra 3,83
- MN. 79 - vigneto, classe 3[^], Ha. 00.09.50, Rd 6,78, Ra 5,89

Trattasi della quota indivisa di 1/3 di un fabbricato catastralmente ad uso abitazione e laboratorio con annessi rustici, in stato di rovina, che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo con annesse aree scoperte di pertinenza esclusiva, terreni estesi per complessivi catastali mq 2.185, il tutto sito in Comune di Oderzo, Via Postumia di Rustignè, 5.

Prezzo base Euro 27.500,00

(in ragione dell'offerta già pervenuta)

Rilancio minimo Euro 500,00

* * *

I beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti. Per la dettagliata descrizione dei beni posti in vendita si rinvia alla Perizia di Stima datata 22 aprile 2024 redatta dall'Ing. Andrea Nicoletti di Zero Branco (Tv), documento consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.tribunale.treviso.it

Non sono dovute mediazioni a terzi. Gli allegati delle Perizia potranno essere richiesti al Curatore.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I Lotti sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'offerente, con il deposito dell'offerta, si dichiara reso edotto della esatta consistenza dei beni, nonché dichiara di aver verificato le condizioni in cui si trovano, anche con riferimento ad eventuali difformità e/o abusi e presenza di rifiuti.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per poter partecipare all'asta, gli interessati dovranno presentare apposita istanza nella forma di una **offerta d'acquisto cauzionata irrevocabile ed incondizionata**.

L'Offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, entro e non oltre le ore 12,00 del 28 Ottobre 2024 presso lo studio del Notaio Giuseppe Scioli in Conegliano (TV), Corte delle Rose, al civico n. 68, con indicazione all'esterno della busta del numero di Procedura "**Fall. 5/2018 Tribunale di Treviso**" e della **data ed ora dell'asta**.

L'Offerta, perché sia conforme e valida, dovrà contenere:

- la proposta di acquisto nella forma di offerta d'acquisto irrevocabile e incondizionata;
- l'esatta indicazione delle generalità dell'offerente e pertanto il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax dell'offerente, unitamente alla copia di un **documento di identità** in corso di validità e del **codice fiscale** dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente, coniugato in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata da **Ditta Individuale** o da **Società** dovrà essere allegata una **Visura Camerale aggiornata al giorno precedente la presentazione dell'offerta** (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario od altra documentazione per estratto autentico notarile (in caso di **ente non iscritto al Registro delle Imprese**), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, unitamente a copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del titolare della ditta individuale ovvero, per le Società, del relativo **Legale Rappresentante** che interviene all'asta;
- l'esatta indicazione del Lotto e del relativo prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore all'ammontare dell'offerta minima per la partecipazione all'asta indicato nel presente avviso d'asta; il prezzo offerto sarà inteso al netto delle spese e dei costi di natura fiscale;
- la **dichiarazione di presa visione ed integrale accettazione** delle "**Condizioni generali di Vendita**" a seguire, oltreché di presa integrale visione del presente **Avviso d'Asta** e della **Perizia di Stima** datata 22 aprile 2024 redatta dall'Ing. Andrea Nicoletti;
- una **CAUZIONE** pari almeno al **10%** del **PREZZO OFFERTO** da costituirsi tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fall. n. 5/2018 Tribunale di Treviso**".

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

E' tuttavia ammesso l'**acquisto** a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà dichiarare, nel modulo d'offerta, di intendere avvalersi di tale modalità operativa, con esatta indicazione della società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione ed in particolare da correlato impegno all'acquisto da parte della società di leasing, che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.

Quando l'**offerta è formulata da più persone**, alla stessa deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al soggetto partecipante all'esperimento di vendita. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'inizio dell'asta avverrà nel giorno ed all'ora indicati presso lo Studio del Notaio Giuseppe Scioli **sito in Conegliano (TV), Corte delle Rose 68, alla presenza del citato Notaio, del Curatore e dei** partecipanti alla gara che abbiano formalizzato l'offerta.

Potrà partecipare persona diversa dall'**offerente** purché munita degli idonei poteri in forza di **Procura Speciale Notarile**; l'assenza dell'offerente non escluderà la validità dell'offerta conforme.

La conformità e regolarità delle offerte determina la relativa validità per l'ammissione degli offerenti alla gara; le offerte non conformi non sono ritenute valide per l'ammissione alla gara d'asta.

A valere per ciascun lotto:

- in caso di **unica regolare offerta** si procederà alla verbalizzazione dell'assegnazione a favore dell'unico offerente;
- in caso di **pluralità di offerte** si darà luogo, nella medesima sessione d'asta, ad una **gara al rialzo** con prezzo base pari alla migliore offerta ricevuta e sulla base del rilancio minimo prestabilito, da formalizzare entro **60 secondi** dal precedente rialzo;
- risulterà **aggiudicatario**, ferma restando l'operatività della previsione di cui all'**art. 107, co. 4, L.F.**, il partecipante alla gara che avrà formulato, con il rilancio, l'offerta maggiore nell'intervallo temporale prestabilito;
- ai non aggiudicatari verranno integralmente restituite le somme corrisposte a costituzione del deposito cauzionale.

OFFERTE MIGLIORATIVE EX ART. 107, CO. 4, L.F.

Entro 10 giorni decorrenti dal giorno successivo al quale si è svolta la procedura competitiva è possibile dare riapertura all'asta con presentazione di offerta migliorativa alla condizione che, per ciascun lotto, il **nuovo prezzo offerto** sia pari ad **almeno il 10% in più** del prezzo della precedente aggiudicazione. Si precisa che qualora il termine dei 10 giorni scada di sabato e/o in un giorno festivo, lo stesso sarà prorogato al primo giorno lavorativo successivo.

L'offerta migliorativa, da presentare in **busta aperta** presso lo studio del Curatore dott. Andrea Cester, deve mantenere la forma di una **"offerta irrevocabile ed incondizionata di acquisto"** **cauzionata** per il **10%** del nuovo prezzo offerto.

La riapertura dell'asta implica una nuova **gara pubblica al rialzo** tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo e/o i nuovi offerenti, con base d'asta l'offerta migliorativa più alta e sulla base del rilancio minimo prestabilito, all'esito della quale risulterà **aggiudicatario** il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Maggiori dettagli per modalità e termini di svolgimento della gara al rialzo verranno comunicati agli interessati nel caso specifico.

Ai non aggiudicatari verrà restituito il deposito cauzionale presentato.

La sospensione dell'aggiudicazione, prevista dall'art. 107 comma 4 L.F., potrà essere effettuata una sola volta.

OPERATIVITÀ DELLA PREVISIONE DI CUI ALL' ART. 108, CO. 1, L.F.

È in ogni caso fatto salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. in ordine ai poteri del Giudice Delegato alla Procedura di sospendere o impedire le operazioni di vendita nei termini previsti dall'art. 108, co. 1, L.F.

OPERATIVITÀ DELLA PREVISIONE DI CUI ALL' ART. 587, C.P.C.

Si applicherà, in quanto compatibile, la previsione di cui all'art. 587 c.p.c. nel caso di mancato esatto versamento del saldo prezzo ovvero di mancato perfezionamento dell'atto notarile di trasferimento della proprietà nei termini stabiliti ed in ogni modo nel caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario a tutti gli obblighi conseguenti all'aggiudicazione.

SALDO PREZZO

Il pagamento del **saldo prezzo**, unitamente alle imposte di legge sul trasferimento, dovrà essere effettuato **entro 45 (quarantacinque) giorni dalla aggiudicazione**, dedotta la cauzione versata, direttamente al Curatore mediante bonifico alle coordinate bancarie e nei termini che verranno opportunamente comunicati. Non è ammesso il pagamento rateizzato del prezzo.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il **trasferimento della proprietà** dei beni conseguente all'aggiudicazione avverrà, subordinatamente al versamento del prezzo, delle imposte ed oneri da rimettere alla Procedura fallimentare, tramite **atto notarile presso un notaio scelto dal Curatore** e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte, volture e trascrizioni relative e conseguenti all'atto di trasferimento, le spese notarili e le spese per l'eventuale emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ove necessari, nonché le spese, imposte e tasse per la **cancellazione delle formalità pregiudizievoli** saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Sarà altresì a cura ed onere dell'aggiudicatario ogni:

- adempimento necessario a sanare le eventuali difformità catastali/urbanistiche;
- attività di bonifica e/o manutenzione, anche straordinaria, dei beni di pertinenza del Lotto aggiudicato;
- attività di smaltimento dei rifiuti presenti nel Lotto aggiudicato;
- adempimento connesso alla liberazione dei beni qualora risultassero occupati da terzi senza titolo.

In relazione alle spese condominiali troverà applicazione l'art. 63 Disposizioni Attuative del Codice Civile.

Si rinvia in ogni modo alle **"Condizioni di Vendita"** a seguire.

MAGGIORI INFORMAZIONI

Per **maggiori informazioni**, anche sulle **"Condizioni di Vendita"** o sulle modalità e termini di partecipazione all'asta, rivolgersi al Curatore del fallimento **dott. Andrea Cester** (tel. 0422 713434 – email: andrea.cester@studiocester.com).

* * *

"CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA"

Con la partecipazione all'esperienza d'asta l'offerente prende atto e dichiara di accettare che:

- la vendita è effettuata tramite procedura competitiva di vendita semplificata, autorizzata ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, co. 1, L.F., mediante presentazione di una **offerta cartacea in busta chiusa**;
- tutto quanto indicato e descritto nell'Avviso d'Asta, per modalità, termini e condizioni di partecipazione, si intende parte integrante e sostanziale delle presenti **"Condizioni di Vendita"** funzionalmente alla regolarità della partecipazione all'asta;
- la partecipazione all'Asta è ammessa e aperta a tutte le persone fisiche, purché maggiorenni e capaci di agire, oltretutto alle persone giuridiche, nonché alle società personali, enti ed associazioni. Nel caso di partecipazione all'Asta da parte di società, enti ed associazioni, il relativo legale rappresentante dovrà preventivamente verificare di avere i poteri per il compimento dell'operazione e dovrà, quindi, identificarsi in sede di registrazione in nome e per conto del soggetto rappresentato. E' ammessa la partecipazione a mezzo Procuratore in forza di procura speciale;
- la formulazione di offerte per l'acquisto dei beni - che vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento notarile - implica l'esplicita dichiarazione che l'offerta viene formulata avendo preso integrale visione del contenuto dell'**Avviso d'Asta**, nonché la conoscenza e l'implicita accettazione integrale delle riportate **"Condizioni di vendita"** che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'avviso d'asta e della **Perizia di Stima datata 22 aprile 2024 a cure dell'Ing. Andrea Nicoletti** in ogni suo aspetto, nonché che i beni posti in vendita sono stati trovati pienamente rispondenti agli interessi dell'offerente, con conseguente rinuncia da parte dell'offerente ad ogni e qualsiasi garanzia in relazione al suo acquisto;
- in caso di vizi, mancanza di qualità o altro, anche non riportati all'interno della **Perizia di Stima datata 22 aprile 2024 a cure dell'Ing. Andrea Nicoletti**, l'aggiudicatario non potrà pretendere dalla Procedura Fallimentare e dal Curatore il risarcimento dei danni subiti, la restituzione (anche parziale) del prezzo pagato o il rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute o da sostenersi;

- 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 del Curatore;
- la corretta ed esatta formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto è condizione necessaria per la partecipazione all'esperienza d'asta. Le offerte irrevocabili di acquisto non conformi sono ritenute non valide e, pertanto, non costituiscono titolo per la partecipazione all'esperienza d'asta;
- non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi;
- il **saldo prezzo**, unitamente alle imposte di legge ed agli oneri indicati nel punto seguente dovrà avvenire entro **45 giorni** dall'aggiudicazione, direttamente alla Procedura fallimentare, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico alle coordinate bancarie indicate dal Curatore; non è ammesso il pagamento rateale del saldo prezzo;
- l'esperienza d'asta è finalizzata all'individuazione del miglior offerente per lo specifico lotto trattato ed alla relativa aggiudicazione. Pertanto, il trasferimento della proprietà del medesimo lotto avverrà tramite atto notarile presso notaio scelto dal Curatore e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte conseguenti all'atto di trasferimento, le relative spese notarili, le spese per la produzione del C.D.U. e dell'A.P.E. (ove necessari), gli oneri notarili, le imposte e tasse per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario. È altresì interamente a carico dell'aggiudicatario qualsivoglia adempimento, onere e spesa necessari a sanare le eventuali difformità catastali e/o urbanistiche relative al lotto posto in vendita, per la bonifica dei beni di pertinenza del lotto aggiudicato, per lo smaltimento dei rifiuti presenti nel lotto aggiudicato, nonché per la liberazione degli immobili ove gli stessi risultassero occupati da terzi senza titolo. In relazione alle spese condominiali troverà applicazione l'art. 63 Disposizioni Attuative del Codice Civile;
- in caso di pluralità di offerenti per lo stesso lotto si svolgerà nel medesimo esperienza d'asta una gara al rialzo, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Si precisa che può partecipare all'eventuale gara al rialzo persona diversa dall'offerente purché munita di procura speciale notarile. La mancata comparizione dell'offerente non escluderà la validità dell'offerta conforme. Ai non aggiudicatari verranno restituiti subito il/i deposito/i versato/i;
- non sono ammesse offerte irrevocabili d'acquisto per persona da nominare. E' tuttavia ammesso l'**acquisto** a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà dichiarare nell'offerta di intendere avvalersi di tale modalità operativa, con esatta indicazione della società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione ed in particolare da correlato impegno all'acquisto da parte della società di leasing, che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato;
- nell'interesse esclusivo della Procedura la vendita è sottoposta alla **condizione sospensiva unilaterale** della **manca di eventuali offerte migliorative** presentate ai sensi dell'**art. 107 co. 4, L.F.**, e della manca di istanze ai sensi dell'**art. 108 L.F.** in ordine ai poteri del Giudice Delegato alla Procedura di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita;
- troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. (Codice di Procedura Civile);
- la partecipazione all'asta implica, per il partecipante, consenso al trattamento dei dati personali, così come previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e ss. mm. limitatamente a consentire tutte le attività necessarie per il compimento della medesima gara competitiva.

Il Curatore Fallimentare
Dott. Andrea Cester