



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**AVVISO DI VENDITA**  
**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Esecuzione Immobiliare n. 233/2020 R.G. E.I.**  
**G.E. Dott. Paola Torresan**  
**Delegato alla vendita: Dott. Alberto Lazzar**

**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA LOTTO 2**  
**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA LOTTO 4, LOTTO 5, LOTTO 6 E LOTTO 7**

Il sottoscritto dott. Alberto Lazzar, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE SPA, visti gli artt. 569 ss c.p.c.,

**FISSA**

per il **giorno 13 NOVEMBRE 2024 alle ore 09,30** presso i locali di ASTE 33 S.r.l., siti in Treviso, Via Vecchia di San Pelajo n. 20, la

**VENDITA SINCRONA MISTA**

dei seguenti immobili.

**LOTTO 2 (DUE)**

**Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

Negoziante facente parte di edificio condominiale denominato "Condominio Crema" in Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 93

**Descrizione catastale:**

L'unità immobiliare risulta così identificata presso l'Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Comune di PONZANO VENETO (TV),

Sez. Urb. B Fg. 9, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni);

Mappale 91 sub 3 cat. C/1 cl. 3 mq 287 R.C. € 5.736,23 via Roma p.T.

**Confini:**

L'immobile confina:

a nord con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;  
ad est parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale e parte con vano scale /  
corridoio condominiali;  
a sud parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale e parte con altro locale  
commerciale;  
ad ovest con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale.

**Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero da persone con beni mobili in stato d'abbandono.

Si precisa che l'immobile può essere trasferito anche in caso di sua occupazione (da parte dell'esecutato e/o del suo nucleo familiare e/o cose e/o terzi senza titolo); in tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con apposita istanza da consegnare al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

**Irregolarità catastali:**

Sussistono lievi difformità, ininfluenti ai fini della consistenza e del calcolo della rendita catastale.

**Conformità edilizia ed urbanistica:**

Sussistono modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne. Per quanto concerne le modifiche interne sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria per un costo presuntivo di circa Euro 5.000,00.

Per quanto concerne le modifiche prospettiche, essendo che riguardano le murature perimetrali (parti comuni condominiali), la pratica edilizia in sanatoria dovrà essere preliminarmente approvata ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

Il costo è stimato in circa Euro 2.500,00.

**Vincoli e oneri giuridici:**

Non indicati.

**Servitù attive o passive:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;

- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

### **Spese condominiali**

Non quantificabili in assenza di amministratore condominiale.

### **Riferimento alla CTU:**

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 11.05.2022 redatta dall'Arch. Giuseppe Fantin. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

### **Prezzo base della vendita**

Prezzo base della vendita: **Euro 182.400,00 (centottantaduemilaquattrocento/00)**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **Euro 2.000,00=.**

Offerta minima per la partecipazione all'asta: **Euro 136.800,00 (centotrentaseimilaottocento/00)** (rif. art. 571 comma 2 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si precisa quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

## **LOTTO N. 4**

### **Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

Negoziante facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma n. 97 nel Comune di Ponzano Veneto (TV).

### **Descrizione catastale:**

Comune di PONZANO VENETO (TV),

Catasto Fabbricati,

Sez. B Fg. 9

mappale 91, sub 6, cat. C/1, cl. 4, mq 63, R.C. € 1.464,16 via Roma n. 97 p. T.

### **Confini:**

A nord parte con altro locale commerciale e parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;

ad est con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;

a sud con altro locale commerciale;

ad ovest con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale.

**Disponibilità dell'immobile:**

Occupato da terzi con contratto di locazione.

Si invita a rivolgersi al custode giudiziario per ogni dettaglio inerente.

Si precisa che l'immobile può essere trasferito anche in caso di sua occupazione (da parte dell'esecutato e/o del suo nucleo familiare e/o cose e/o terzi senza titolo); in tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con apposita istanza da consegnare al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

**Conformità edilizia ed urbanistica**

Planimetria catastale sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Sussistono modifiche interne all'unità (suddivisione in locale con tramezze interne) per le quali non risulta essere stata presentata nessuna pratica edilizia.

Costo indicativo della sanatoria: Euro 3.000,00 (tremila/00).

Parte del soffitto risulta abusivamente controsoffittato con conseguente riduzione dell'altezza utile interna inferiore a quella minima prescritta dalle vigenti normative igienico-sanitarie.

Trattasi di modifica non sanabile e pertanto da rimuovere.

Costi stimati di asporto e ripristino: Euro 10.000,00 (diecimila/00).

**Servitù attive o passive:**

Servitù, pesi, obblighi, vincoli e limitazioni in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari poste in vendita sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile.

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale;
- le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

**Spese condominiali**

Non quantificabili non risultando nominato un amministratore condominiale.

**Riferimento alla CTU:**

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 11.05.2022 redatta dall'Arch. Giuseppe Fantin. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Prezzo base dell'asta: Euro 73.000,00 (settantatremila/00)=.**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00=.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: **Euro 54.750,00 (cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00)** (rif. art. 571 comma 2 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

**LOTTO N. 5**

**Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

Appartamento al piano secondo con accessori al piano interrato facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma n. 101 int. 3 nel Comune di Ponzano Veneto (TV).

**Descrizione catastale:**

Comune di PONZANO VENETO (TV),

Catasto Fabbricati,

Sez. B Fg. 9

mappale 91 sub 15 cat. A/2 cl. 1 vani 5 R.C. € 477,72 via Roma p. S1-2

mappale 91 sub 16 cat. C/6 cl. U mq 21 R.C. € 54,23 via Roma p. S1

**Confini:**

L'appartamento confina:

a nord, parte con altra unità, parte con vano scale comune condominiale ed in minima parte con

affaccio libero sullo scoperto condominiale;

ad est, sud ed ovest con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale.

Il magazzino al piano interrato confina:

a nord parte con altro locale accessorio ed in minima parte con muri perimetrali controterra;

ad est parte con corridoio comune condominiale e parte con altro locale accessorio;

a sud parte con altro locale accessorio e parte con muri perimetrali controterra;

ad ovest con muri perimetrali controterra.

L'accessorio al piano interrato mapp. 91 sub 16 confina:

a nord parte con altro accessorio ed in parte con spazio di manovra scoperto comune condominiale (non vi sono elementi divisori tra le unità);

ad est con altro accessorio (non vi sono elementi divisori tra le unità).

a sud parte con altri locali accessori e parte con corridoio comune condominiale (non vi sono elementi divisori tra le unità);

ad ovest con altro accessorio (non vi sono elementi divisori tra le unità).

#### **Disponibilità dell'immobile:**

Occupato dall'esecutato e famiglia.

Si precisa che l'immobile può essere trasferito anche in caso di sua occupazione (da parte dell'esecutato e/o del suo nucleo familiare e/o cose e/o terzi senza titolo); in tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con apposita istanza da consegnare al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

#### **Servitù attive o passive:**

Servitù, pesi, obblighi, vincoli e limitazioni in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari poste in vendita sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile.

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale;
- le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale agli altri accessori di altra ditta è subordinato al necessario passaggio attraverso il mapp. 91 sub 16 oggetto della presente esecuzione.

## **Spese condominiali**

Non quantificabili non risultando nominato un amministratore condominiale.

## **Conformità edilizia ed urbanistica**

### a) Conformità edilizia

La planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo con magazzino al piano interrato, identificato con il mappale 91 sub 15 risulta conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'accessorio al piano interrato, identificato con il mappale 91 sub 16, si può ritenere conforme allo stato di fatto sebbene siano da evidenziare le seguenti considerazioni oggettive:

- è privo di elementi divisorii che lo suddividono dagli altri locali accessori; gli unici elementi di riferimento sono le murature condominiali;

- la delimitazione rappresentata nella planimetria catastale non risulta essere quella dello stato di fatto, in particolare sul lato est, in quanto l'intero foro del portone di ingresso e uscita dallo spazio di manovra condominiale viene usufruito interamente dall'utilizzatore del mapp. 91 sub 16 di cui trattasi;

- l'identificazione catastale del posto auto non permette l'uso come posto auto in quanto la presenza di un setto murario portante nella zona di accesso ne preclude l'ingresso con autoveicoli.

Eventuali rettifiche per la corretta rappresentazione dello stato di fatto / utilizzo, che vanno a modificare la delimitazione rappresentata in planimetria catastale, dovranno essere oggetto di apposito atto notarile previa variazione catastale per l'esatta identificazione dello stato di fatto.

### b) Conformità urbanistica

Sussistono modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne all'appartamento, quest'ultime eseguite contestualmente a lavori di manutenzione straordinaria non comunicati.

Per quanto concerne le modifiche interne sono sanabili mediante apposita pratica edilizia per un costo presuntivo di circa Euro 3.500,00.

Per quanto concerne le modifiche prospettive riguardanti le murature perimetrali la pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 dovrà essere preliminarmente approvata ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

Il costo stimato per la pratica può quantificarsi presumibilmente in Euro 2.500,00.

La suddivisione interna della porzione di piano interrato ove sono ubicati i magazzini pertinenziali agli appartamenti è stata realizzata in difformità ai titoli edilizi, suddividendo e modificando dei locali di maggiori dimensioni.

L'unità al piano interrato mapp. 91 sub 16 catastalmente è individuato come posto auto/autorimesse

(categoria C/6) ma di fatto non è fisicamente accessibile con autoveicoli e, unitamente al magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 15, la sua conformazione catastale e assetto proprietario non corrisponde con quella risultante dai titoli edilizi (diversa distribuzione, parziale diversa destinazione d'uso a magazzino) e allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione necessita di procedere alla redazione delle relative pratiche urbanistiche, catastali e di relativo atto notarile ricognitivo dello stato di fatto

**Riferimento alla CTU:**

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 11.05.2022 redatta dall'Arch. Giuseppe Fantin. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Prezzo base dell'asta: Euro 78.500,00 (settantottomilacinquecento/00)=.**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00=.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: **Euro 58.875,00**  
**(cinquantottomilaottocentosestantacinque/00)** (rif. art. 571 comma 2 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

**LOTTO N. 6**

**Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

Appartamento al piano secondo con accessori al piano interrato facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma n. 101 int. 4 nel Comune di Ponzano Veneto (TV).

**Descrizione catastale:**

Comune di PONZANO VENETO (TV),

Catasto Fabbricati, sez. urb. B fg. 9

Mappale 91 sub 17 cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 R.C. € 525,49 via Roma p. 2

Mappale 91 sub 18 cat. C/6 cl. U mq 23 R.C. € 59,39 via Roma p. S1

**Confini:**

A nord, est ed ovest con affaccio libero sullo scoperto e copertura comune condominiale.

A sud parte con altra unità, parte con vano scale comune condominiale.

Il magazzino confina:

a nord con altri accessori (posti auto);

ad est con corridoio comune condominiale;

a sud con altro locale accessorio;

ad ovest con muri perimetrali controterra.

L'accessorio al piano interrato mapp. 91 sub 18 confina:

a nord con altro accessorio (non vi sono elementi divisori tra le unità);

ad est con altro accessorio (non vi sono elementi divisori tra le unità);

a sud con altro locale accessorio;

ad ovest con muri perimetrali controterra.

**Disponibilità dell'immobile:**

Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Si invita a rivolgersi al custode giudiziario per ogni dettaglio inerente.

**Servitù attive o passive:**

Servitù, pesi, obblighi, vincoli e limitazioni in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari poste in vendita sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile.

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale;
- le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

**Spese condominiali**

Non quantificabili non risultando nominato un amministratore condominiale.

**Conformità edilizia ed urbanistica**

La planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo con magazzino al piano interrato risulta conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'accessorio al piano interrato, identificato con il mappale 91 sub 18 risulta conforme allo stato di fatto ancorché privo di elementi divisorii che lo suddivida dagli altri locali accessori.

Per accedere e recedere dal mapp. 91 sub 18 allo spazio esterno di manovra comune è necessario attraversare altro posto auto (sub 22) e relativo portone.

Sussistono modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne  
Costo stimato per la sanatoria delle modifiche interne Euro 3.500,00.

Per quanto invece attiene alle modifiche prospettive inerenti le murature perimetrali, la pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità) dovrà essere preliminarmente approvata ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

Costo stimato per la sanatoria Euro 2.500,00.

La suddivisione interna della porzione di piano interrato ove sono ubicati i magazzini pertinenziali agli appartamenti è stata realizzata in difformità ai titoli edilizi, suddividendo e modificando dei locali di maggiori dimensioni.

L'unità al piano interrato mapp. 91 sub 18 catastalmente è individuato come posto auto/autorimessa (categoria C/6) ma di fatto è fisicamente accessibile con autoveicoli solamente transitando per altro posto auto e, unitamente al magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 17, la sua conformazione catastale non corrisponde con quella risultante dai titoli edilizi (diversa distribuzione, diversa destinazione d'uso a magazzino) e allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione è necessario procedere alla redazione delle relative pratiche urbanistiche, catastali e ad eventuale atto notarile ricognitivo dello stato di fatto.

#### **Riferimento alla CTU:**

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 11.05.2022 redatta dall'Arch. Giuseppe Fantin. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Prezzo base dell'asta: Euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00)=.**

**Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00=.**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)=.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

## **LOTTO N. 7**

### **Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

Appartamento al piano primo con accessori al piano interrato facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma n. 101 int. 2 nel Comune di Ponzano Veneto (TV).

### **Descrizione catastale:**

Comune di PONZANO VENETO (TV),

Catasto Fabbricati, sez. urb. B fg. 9

Mappale 91 sub 21 cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 R.C. € 525,49 via Roma p. 1

Mappale 91 sub 22 cat. C/6 cl. U mq 32 R.C. € 82,63 via Roma p. S1

### **Confini:**

A nord, est ed ovest con affaccio libero sullo scoperto e copertura comune condominiale.

A sud parte con altra unità, parte con vano scale comune condominiale.

Il magazzino confina:

a nord con corridoio comune condominiale e con altro locale accessorio;

ad est con altro locale accessorio;

a sud con muri perimetrali controterra;

ad ovest con altro locale accessorio.

L'accessorio al piano interrato mapp. 91 sub 22 confina:

a nord con altro locale accessorio;

ad est con spazio di manovra scoperto comune condominiale;

a sud parte con altri accessori (non vi sono elementi divisori tra le unità) e parte con muri perimetrali controterra;

ad ovest con muri perimetrali controterra.

### **Disponibilità dell'immobile:**

Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Si invita a rivolgersi al custode giudiziario per ogni dettaglio inerente.

### **Servitù attive o passive:**

Servitù, pesi, obblighi, vincoli e limitazioni in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari poste in vendita sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile.

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale;
- le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

### **Spese condominiali**

Non quantificabili non risultando nominato un amministratore condominiale.

### **Conformità edilizia ed urbanistica**

La planimetria catastale dell'appartamento al piano primo con magazzino al piano interrato risulta conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale del posto auto al piano interrato risulta conforme allo stato di fatto, segnalandosi tuttavia come lo stesso

- risulta privo di elementi divisorii che lo suddivida dagli altri locali accessori; gli unici elementi di riferimento sono le murature condominiali;
- per accedere e recedere da altro accessorio di altra ditta (sub 18) allo spazio esterno di manovra comune sia necessario attraversare il posto auto in oggetto e relativo portone;
- l'accesso dal corridoio comune condominiale al mapp. 91 sub 22 in oggetto sia subordinato al necessario passaggio attraverso altri accessori mapp. 91 sub 16 e sub 18.

Sussistono modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie ed il ricavo di una terrazza sopra la copertura piana del piano terra oltre a lievi discordanze interne.

Costo stimato per la sanatoria delle modifiche interne: Euro 3.500,00.

Per quanto invece attiene alle modifiche prospettiche inerenti le murature perimetrali, la pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità) dovrà essere preliminarmente approvata ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

Costo stimato per la sanatoria: Euro 3.500,00.

La suddivisione interna della porzione di piano interrato ove sono ubicati i magazzini pertinenziali agli appartamenti è stata realizzata in difformità ai titoli edilizi, suddividendo e modificando dei locali

di maggiori dimensioni.

Dovrà essere regolarizzata altresì la muratura divisoria con il limitrofo accessorio sul lato nord e la mancata realizzazione divisoria sul lato sud.

**Riferimento alla CTU:**

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 11.05.2022 redatta dall' Arch. Giuseppe Fantin. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Prezzo base dell'asta: Euro 67.000,00 (sessantasettemila/00)=.**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00=.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad Euro 50.250,00 (cinquantamiladuecento cinquanta/00)=.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

**Condizioni di vendita:**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, come descritti nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento – depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata nel P.V.P. del Ministero di Giustizia, nonché sui siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it); con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Un estratto del presente avviso è pubblicato sul foglio annunci legali del quotidiano La Tribuna.

Il gestore della vendita telematica è la società

Edicom Finance S.r.l. (tel.: 041/5369911; fax: 041/5351923;

e-mail: [info.venezia@edicomsrl.it](mailto:info.venezia@edicomsrl.it);

società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015. La vendita è a corpo e non a misura. Le 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 i 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

#### **Modalità di presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. secondo le indicazioni di seguito precisate; si evidenzia in particolare che al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale

La modalità di svolgimento dell'asta sarà quella della vendita sincrona mista, quindi con possibilità di presentazione di offerte sia in forma analogica che telematica criptata secondo quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

In caso di offerta analogica, sul modulo di offerta dovrà essere applicata una marca da bollo di € 16,00.

In caso di offerta telematica, il pagamento del bollo dovrà essere eseguito con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito) utilizzando le coordinate bancarie indicate in calce al presente avviso.

#### **a) Offerte analogiche**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **esclusivamente previo appuntamento con il sottoscritto delegato (tel. 0422.881856-887758) in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno**

precedente la data della vendita presso lo studio del delegato DOTT. ALBERTO LAZZAR in Spresiano (TV), Via D. Alighieri 10/1; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: “busta depositata da \_\_\_\_\_” seguita dalle sole generalità, senza nessuna specificazione, di chi consegna la busta, che può anche essere persona diversa dall’offerente, oltre al nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l’offerta né l’ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

L’offerta dovrà essere accompagnata da cauzione, pari o superiore al 10 % del prezzo che si intende offrire per l’acquisto del bene, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto.

La cauzione potrà essere corrisposta, alternativamente, mediante: ;

- versamento sul conto corrente della procedura, le cui coordinate sono indicate in calce al presente avviso;
- assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 233/2020”, da inserirsi nella busta contenente l’offerta.

#### **b) Offerte telematiche**

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito agli artt. 12 ss del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e formulate secondo

- le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato nel sito <https://pvp.giustizia.it>, sezione FAQ;
- le disposizioni del Tribunale di Treviso, pubblicate sul sito <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it>, che si intendono integralmente richiamate.

Le offerte dovranno essere formulate esclusivamente tramite il modulo web “Offerta Telematica” scaricabile dal portale del Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Le offerte così formulate dovranno essere depositate secondo le indicazioni appena sopra richiamate. In particolare, dovranno essere trasmesse mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello dell’asta. L’offerta si intende depositata nel momento in cui il gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia genera la ricevuta completa di avvenuta consegna.

Per procedere alla compilazione del modulo online, l’offerente dovrà aver precedentemente provveduto al versamento di un importo a titolo di cauzione pari o superiore al 10 % del prezzo che

si intende offrire per l'acquisto del bene, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi sono indicati in calce al presente avviso.

### **Contenuto dell'offerta:**

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente, allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del procuratore o del rappresentante legale.

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 cpc ovvero soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura societaria risalente a non oltre 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario od altra documentazione, in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente, da cui risulti la delega;
- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati ( es. primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c. come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato alla vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

**Inoltre, per le sole offerte telematiche, dovrà contenere:**

- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate sono indicate in calce al presente avviso. Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile (almeno 3 giorni lavorativi prima dell'asta) affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Qualora nel giorno fissato per la valutazione delle offerte non si riscontri tale accredito, l'offerta stessa sarà considerata inammissibile;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed **esaminate unitamente a quelle**

**analogiche esclusivamente il giorno e l'ora fissata per l'asta** tenuta dal sottoscritto delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti alla delegata.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015.

**Disciplina:**

L'offerta (analogica ovvero telematica) e la partecipazione alla vendita, sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto ad intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

In caso di mancata presentazione: i) ove si tratti dell'unico offerente o ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero iii) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni; ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Qualora siano presentate più offerte analogiche e/o telematiche, nel caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione si procederà a gara sincrona mista il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo che siano state esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta; la gara verrà vinta da chi, tra i partecipanti, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal delegato; l'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel

termine stabilito, avrà vinto la gara.

Se non ci saranno istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita, ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo che sia scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 10 % del prezzo di aggiudicazione – salva eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato – entro 90 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, con le stesse modalità con le quali ha provveduto a versare la cauzione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 comma 2 c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso, dovrà darne espressa comunicazione al delegato.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta telematica ovvero offerta analogica corrispondendo la cauzione a mezzo bonifico bancario verrà rimborsato l'importo della cauzione mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta analogica e corrisposto la cauzione a mezzo assegno circolare sarà restituito l'assegno circolare della cauzione versata.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità di pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario (o dal delegato) tramite bonifico ed infine con l'espresso

impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario (ove non eseguito dal delegato stesso).

**Disposizioni generali:**

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss c.p.c., oltre che le vigenti norme di legge.

Il sottoscritto Professionista effettuerà presso l'Associazione "*PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni*" tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso i locali di ASTE 33, siti in 31100 – Treviso, Via Vecchia di San Pelajo n. 20 .

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede della PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni: tel.: 0422/1847175; fax: 0422/1847176; e-mail: [info@prodestreviso.it](mailto:info@prodestreviso.it).

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso", con sede in Silea (TV), Via Internati 43-45 n.30, tel. 0422.435022 – 0422.435030 / fax 0422/298830, email [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), sito internet [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it).

Eventuali richieste di visite agli immobili andranno formulate al custode esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

**Intestazione e coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura:**

<p><b>Istituto di Credito: Banca Popolare dell'Alto Adige Spa</b> <b>Intestazione del conto corrente: "Esec. Imm. R.G.E. 233/2020 Trib. TV";</b> <b>IBAN: IT66 T058 5612 0011 3757 1510 522</b></p>
---

Treviso, 16 settembre 2024

Il delegato  
Dott. Alberto Lazzar