

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N. 65/2014

Giudice Delegato: dott.ssa Petra Uliana

Curatore: dott. Guido De Checchi

**AVVISO DI VENDITA A MEZZO DI PROCEDURA COMPETITIVA
DI BENI IMMOBILI
1° AVVISO DI VENDITA**

Il Dott. Guido De Checchi, in qualità di Curatore del FALLIMENTO N. 65/2014

RENDE NOTO

che in data **15 novembre 2024 alle ore 9:00** presso lo Studio del Dott. Guido De Checchi in Treviso (TV), Viale Verdi, 38, avrà luogo l'esperimento della procedura competitiva per la vendita del compendio immobiliare del FALLIMENTO n. 65/2014 di cui al seguente punto 1. (OGGETTO DELLA VENDITA), pertanto

SI INVITANO

i soggetti interessati a partecipare alla procedura competitiva per poter acquistare il lotto unico del compendio immobiliare, oggetto della perizia di stima del Geom. Giovanni Simeoni datata 11.07.2022 e relativa integrazione datata 24.11.2022 alle quali si fa espresso rinvio, secondo il seguente regolamento.

1. OGGETTO DELLA VENDITA

L'oggetto della vendita è costituito dal seguente compendio immobiliare:

Lotto unico: Unità abitativa del tipo villa singola con area di pertinenza a giardino.

Ubicazione: Comune di Spresiano (TV), località Lovadina, in Via Vittorio Bachelet civ.n. 21 (catastalmente Via Giacomo Matteotti).

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di ½.

Descrizione: L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è così composta: al piano terra ampio soggiorno, cucina abitabile,

salotto, due bagni, due disimpegni, centrale termica, garage ed una loggia coperta; al piano primo da due camere da letto, ampio guardaroba, bagno, w.c., ripostiglio, disimpegno, ampio locale soffitta e terrazzino; al piano interrato da cantina e magazzino. Due scale interne collegano gli ambienti dei piani terra e primo. I locali situati al piano interrato sono invece raggiungibili mediante una scala esterna. La superficie lorda dell'abitazione al piano terra e primo corrisponde a circa 300 mq., mentre quella del piano interrato corrisponde a circa mq. 60.

Identificazione catastale:

In Catasto dei Fabbricati del Comune di Spresiano (TV) alla Sezione A, Foglio 10:

- Particella 904, subalterno 2, Categoria A/7, Classe 2, consistenza vani 11,5, superficie catastale m.q. 273 (escluse aree scoperte m.q. 269), R.C. Euro 1.395,72, Via Giacomo Matteotti, p. S1-T-1;
- Particella 904, subalterno 3, Categoria C/6, Classe 5, consistenza m.q. 17, superficie catastale m.q. 22, R.C. Euro 41,26, Via Giacomo Matteotti, p. T;
- Particella 904, subalterno 1, b.c.n.c. - area scoperta, Via Giacomo Matteotti, p. T.

Si precisa che le sopra descritte particelle nn. 904 sub 1- sub 2 e sub 3 corrispondono alla particella n. 904 ente urbano di mq. 656, stessi Comune e Foglio del Catasto dei Terreni giusta variazione catastale in data 07/09/2005 prot.n. TV0237407.

Stato dell'immobile: occupato dal comproprietario.

Prezzo base: Euro 112.000,00.

Offerta minima per la partecipazione alla procedura competitiva: Euro 112.000,00.

Rilanci: Euro 3.000,00.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni posti in vendita e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima del Geom. Giovanni Simeoni datata 11.07.2022 e relativa integrazione datata 24.11.2022, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it; nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.corteappello.venezia.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.asteonline.it; www.fallcoaste.it; ed eventuali altri siti ai quali si fa espresso rinvio.

Non sono dovute mediazioni a terzi. Gli allegati dell'elaborato di stima potranno essere richiesti al Curatore.

Gli offerenti che partecipano all'asta si dichiarano edotti della precisa consistenza del/i bene/i oggetto di interesse nonché della tipologia dei beni trattati.

Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, come descritto nella citata perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Trattandosi di vendita forzata, 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 o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella 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 del compendio immobiliare, nonché dichiara di aver verificato le condizioni in cui si trova, anche con riferimento ad eventuali difformità e/o abusi e presenza di rifiuti.

2. OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

2.1 Per poter partecipare alla procedura competitiva, gli interessati dovranno presentare in busta chiusa apposita offerta d'acquisto cauzionata irrevocabile e incondizionata, che perché sia conforme e valida dovrà contenere:

- la proposta di acquisto del Lotto unico nella forma di offerta d'acquisto irrevocabile e incondizionata;
- i dati identificativi del soggetto che presenta l'offerta; se persona fisica: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, domicilio e recapito telefonico, numero di fax, email e indirizzo di posta elettronica certificata, unitamente a copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di

comunione legale dei beni dovranno essere indicati nell'offerta i medesimi 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è ditta individuale o persona giuridica: denominazione/ragione sociale, sede sociale, codice fiscale, partita Iva, recapiti telefonico e di p.e.c., unitamente a 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. La vendita non potrà essere effettuata che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o ditta individuale o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, ovvero soggetto che abbia conferito al sottoscrittore valido mandato con procura speciale in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.);

- l'esatta indicazione del 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 – a pena di inammissibilità – dovrà essere espresso in cifre e in lettere senza correzioni e sarà inteso al netto delle spese e dei costi di natura fiscale;

- a titolo di cauzione un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto da costituire tramite un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Treviso - Fallimento nr. 65/2014";

- la dichiarazione scritta con la quale il partecipante afferma di avere preso visione e di accettare integralmente, senza riserve, le norme e le condizioni tutte riportate nel presente avviso, ivi comprese le CONDIZIONI DI VENDITA di cui al

successivo punto 3, nonché di aver preso integrale visione della perizia di stima del Geom. Giovanni Simeoni datata 11.07.2022 e relativa integrazione datata 24.11.2022.

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

È 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.

2.3 Il soggetto che intende partecipare dovrà far pervenire la propria offerta, previo appuntamento telefonico allo 0422/307756, presso lo Studio del Dott. Guido De Checchi in Treviso, Viale Verdi, 38, entro e non oltre il giorno 14.11.2024 alle ore 13:00, in busta chiusa.

Sull'esterno della busta andranno riportati il numero della procedura "Tribunale di Treviso - Fallimento nr. 65/2014" e la data e ora della procedura competitiva. Al suo interno dovrà essere posta tutta la documentazione prescritta compresa l'offerta recante in calce la sottoscrizione leggibile dell'offerente;

2.4 Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo, su di esse sarà posta anche l'ora di consegna.

2.5 L'offerta deve ritenersi irrevocabile e incondizionata, e verrà intesa al netto delle spese occorrenti, delle spese notarili per il trasferimento di proprietà definitivo e dei costi tutti fiscali, dell'eventuale imposta di registro e di trasferimento, del rilascio dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, nonché delle eventuali spese di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli e dei gravami sugli stessi che verranno successivamente comunicate.

3. CONDIZIONI DI VENDITA

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

- la formulazione di offerte per l'acquisto del compendio immobiliare - che viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'atto del trasferimento notarile - implica l'esplicita dichiarazione che l'offerta viene formulata avendo preso integrale visione del contenuto dell'AVVISO DI VENDITA A MEZZO DI PROCEDURA COMPETITIVA e della perizia di stima del Geom. Giovanni Simeoni datata 11.07.2022 e relativa integrazione datata 24.11.2022, nonché implica la conoscenza e l'accettazione integrale di tutte le norme e condizioni riportate nell'AVVISO DI VENDITA A MEZZO DI PROCEDURA COMPETITIVA, nonché implica l'esplicita dichiarazione che il compendio immobiliare posto in vendita è stato trovato pienamente rispondente 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 del Geom. Giovanni Simeoni datata 11.07.2022 e relativa integrazione datata 24.11.2022, 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 fallimentare e del Curatore;
- la corretta ed esatta formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto è condizione necessaria per la partecipazione all'esperimento d'asta. Le offerte irrevocabili di acquisto non conformi sono ritenute non valide e, pertanto, non costituiscono titolo per la partecipazione all'esperimento d'asta;
- l'esperimento della procedura competitiva è finalizzato 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/la restrizione 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;

- nell'interesse esclusivo della procedura fallimentare la vendita è sottoposta alla condizione sospensiva unilaterale della mancanza di eventuali offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.FALL., e della mancanza di istanze ai sensi dell'art. 108 L.FALL. in ordine ai poteri del Giudice Delegato alla procedura fallimentare di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita;
- la partecipazione all'asta implica, per il partecipante, consenso al trattamento dei dati personali, così come previsto dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche limitatamente a consentire tutte le attività necessarie per il compimento della medesima procedura competitiva.

4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura competitiva di vendita con le seguenti modalità.

L'apertura delle buste contenenti le offerte, anche in caso di offerta singola, e la gara si svolgeranno il giorno 15.11.2024 alle ore 09:00 presso lo Studio del Dott. Guido De Checchi in Treviso (TV), Viale Verdi, 38, a cura del medesimo Curatore, alla presenza degli offerenti, che dovranno necessariamente presenziare alla gara, a pena di decadenza dell'offerta.

Nel contrasto o nel dubbio deciderà il Curatore, salva l'applicazione delle puntuali regole di partecipazione e di svolgimento della gara fissate nel presente regolamento.

Il Curatore verificherà il rispetto delle condizioni soggettive e oggettive di partecipazione e, quindi, rileverà le offerte validamente presentate, dandone comunicazione ai presenti.

In caso di unica offerta regolare 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, a una gara al rialzo con prezzo base pari alla offerta più alta tra quelle validamente presentate e sulla base del rilancio minimo prestabilito di Euro 3.000,00, da formalizzare entro 60 secondi dal precedente rialzo.

Risulterà aggiudicatario, ferma restando l'operatività della previsione di cui all'art. 107, comma 4, L.FALL., il partecipante alla gara che avrà formulato, con il rilancio, l'offerta maggiore nell'intervallo temporale prestabilito, o in caso di parità di offerte all'esito dell'apertura delle buste, senza successivi rilanci, il compendio sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta cronologicamente pervenuta per prima.

All'esito, ai soggetti non aggiudicatari per qualsivoglia motivo sarà immediatamente resa la cauzione prestata.

5. OFFERTE MIGLIORATIVE EX ART. 107, COMMA 4, L.FALL.

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 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. Guido De Checchi, 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.FALL., potrà essere effettuata una sola volta.

6. OPERATIVITÀ DELLA PREVISIONE DI CUI ALL'ART. 108, COMMA 1, L.FALL.

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

7. 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.

8. MANCANZA DI OFFERENTI

Qualora, entro l'ora indicata per la consegna delle buste chiuse, nessuna offerta sia pervenuta, verrà redatto verbale di vendita negativa a cura del Dott. De Checchi, e fissato un nuovo esperimento di vendita a prezzo ribassato.

9. IMPOSIZIONE FISCALE E ONERI ACCESSORI

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro. Tutte le imposte previste dalle vigenti disposizioni fiscali e tutte le spese dirette ed indirette e gli oneri per la formalizzazione del trasferimento del compendio immobiliare saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le vulture 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/la restrizione delle formalità pregiudizievoli.

Saranno altresì esclusivamente a carico dell'aggiudicatario ogni adempimento necessario a sanare le eventuali difformità catastali/urbanistiche; nonché eventuali attività di bonifica e/o manutenzione, anche straordinaria, dei beni di pertinenza del lotto aggiudicato; nonché eventuali attività di smaltimento dei rifiuti presenti nel lotto aggiudicato; nonché ogni adempimento connesso alla

liberazione del compendio immobiliare qualora risultasse occupato da terzi senza titolo.

Il rogito definitivo verrà stipulato presso lo Studio del Notaio Antonio D'Urso in Treviso (TV), Via Daniele Manin, 54.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO

Entro i 30 (trenta) giorni successivi all'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a rimettere al Curatore assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura di importo pari al prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, oltre a tutti gli oneri fiscali, costi e spese relative al trasferimento, che verranno previamente comunicati all'aggiudicatario, ivi compresi gli oneri di cancellazione/di restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul compendio immobiliare in oggetto e gli oneri e le spese notarili (compreso l'atto notarile di trasferimento dell'immobile ad avvenuto pagamento del prezzo).

Non è ammesso il pagamento rateizzato del prezzo.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione e indicate nel presente regolamento, l'aggiudicatario dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite dalla procedura, e in particolare l'importo cauzionale, saranno trattenute a titolo di danno, con riserva dei danni ulteriori.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario – secondo le specifiche indicazioni fornite dalla procedura – ai fini del trasferimento del compendio immobiliare oggetto del presente bando d'asta, adoperandosi per dare corso a tutti i necessari adempimenti, anche di carattere formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge.

11. CONTATTI

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore, Dott. Guido De Checchi, Viale Verdi, 38 - 31100 Treviso, tel. 0422 307756, PEC: guido.dechecchi@odcectv.legalmail.it, e-mail: g.dechecchi@assetstudio24.it.

Treviso, 1.10.2024

Il Curatore

Dott. Guido De Checchi

