

TRIBUNALE DI TREVISO
AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: **R.G 105/2023**
Giudice Delegato: **dott.ssa Clarice Di Tullio**
Curatore: **dott. Mirko Rugolo**

* * * * *

Si rende noto che il giorno **14 novembre 2024** ad ore **11.00**, presso lo "Studio Rugolo & Partners", sito in Treviso (TV), Via Bastia n. 40, si procederà, tramite procedura competitiva semplificata, ai sensi degli artt. 216 e 217 CCII, all'esperienza d'asta telematica in modalità «**sincrona mista**», finalizzato alla vendita del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso artigianale ed annessa pertinenza esterna, sito in Pieve di Soligo (TV), Via della Lira 194, così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati Comune di Pieve di Soligo, Sezione C, Foglio 5:
mapp. 778, cat. D/1, Piano T, Rendita euro 8.090,00.

Il fabbricato è di forma rettangolare ed ha una superficie lorda di circa mq 1.810 e si sviluppa su di un piano fuori terra, avente altezza dichiarata di 8,00 metri. All'interno è realizzata un'area ad uso uffici/servizi di circa 90 mq. L'area scoperta di pertinenza esclusiva ha una estensione di circa mq 1.150.

La vendita è comprensiva del carroponete installato all'interno del fabbricato.

Si segnala quanto segue:

- a) l'immobile è privo di collegamento diretto con la rete pubblica di energia elettrica, risultando collegato ad un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi. Anche le utenze di acqua e gas metano per il riscaldamento provengono da proprietà di terzi. L'aggiudicatario/acquirente, pertanto, al fine di garantire l'indipendenza dei suddetti servizi, dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a dotarsi di nuovi impianti autonomi oppure a richiedere l'allaccio a diverse ed idonee forniture;
- b) per il carroponete non è garantita alcuna certificazione, né di costruzione né manutentiva;
- c) sono state rilevate delle difformità catastali che, tuttavia, non modificano la rendita dell'immobile, per la cui regolarizzazione il perito ha stimato un onere di euro 50,00 a titolo di tributo catastale per pratica DOCFA, oltre oneri fiscali, spese vive e costo del tecnico incaricato. È posta a carico dell'aggiudicatario/acquirente ogni attività ed onere di regolarizzazione planimetrica, se necessaria alla stipula dell'atto notarile di trasferimento definitivo dell'immobile.

Diritti di vendita: piena proprietà per l'intero (1/1).

Prezzo base d'asta: **Euro 732.600,00** (settecentotrentaduemilaseicento/00), oltre ad imposte ed oneri di trasferimento.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: **Euro 660.000,00** (seicentosessantamila/00), oltre imposte ed oneri di trasferimento.

Rilanci minimi in aumento: **Euro 5.000,00** (cinquemila/00).

Stato di occupazione: l'immobile è attualmente condotto in locazione da terzi, in forza di contratto valido ed opponibile alla Procedura. L'aggiudicatario/acquirente **subentrerà nel contratto di locazione ai sensi di legge.**

* * * * *

Maggiori informazioni sullo stato e la descrizione dell'immobile potranno essere reperite nella perizia di stima redatta dal geom. Giorgio Granello agli atti del Fallimento e consultabile in copia sul Portale

delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché sui siti internet www.fallcoste.it, www.fallimentitreviso.com, www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, e www.corteappello.venezia.it, ovvero presso il Curatore.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, con la precisazione che la vendita comprende il carroponete installato all'interno del fabbricato e che dalla stessa sono esclusi – se non diversamente indicato nel bando d'asta – eventuali arredi, mobilio e/o beni ivi presenti non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in Perizia come direttamente afferenti alla medesima unità.

Trattandosi di vendita forzata, la stessa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti e del carroponete 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 di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

L'offerente, con il deposito dell'offerta, dichiara di essere edotto circa la consistenza esatta del Lotto oggetto di offerta e di avere verificato le condizioni in cui lo stesso si trova, anche con riferimento alla conformità o meno del fabbricato e del carroponete, impegnandosi a provvedere, a proprie cure e spese, ad ogni attività per la gestione/risoluzione delle problematiche afferenti la dipendenza da soggetti terzi quanto alla fornitura delle utenze di energia elettrica, acqua e gas.

L'offerente dichiara, altresì, di essere a conoscenza degli obblighi di subentro ex *lege* nel predetto contratto di locazione e della necessità di provvedere alla regolarizzazione planimetrica del fabbricato, se necessaria alla stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile, sostenendone i relativi oneri.

MODALITA' DELLA VENDITA

A. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Per partecipare alla procedura di vendita competitiva, gli interessati dovranno depositare apposita offerta irrevocabile di acquisto cauzionata **entro le ore 12.00 del 13 novembre 2024:**

- **se** presentata in modalità cartacea, **l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso lo "Studio Rugolo & Partners", Via Bastia 40, Treviso (TV).** All'esterno della busta dovranno essere indicati:
 - (i) il destinatario: Curatore dott. Mirko Rugolo;
 - (ii) il numero di Procedura: **L.G. n. 105/2023 Tribunale di Treviso;**
 - (iii) la data e l'ora dell'asta (14 novembre 2024, ore 11.00).Sarà cura dell'addetto preposto dal Curatore, previa identificazione del soggetto che la deposita, apporre sulla busta chiusa la data e l'ora del relativo deposito, rilasciando al depositante ricevuta di avvenuto deposito. Si precisa che l'offerta potrà essere presentata, previa identificazione, anche da terza persona per conto dell'offerente ovvero spedita a mezzo corriere o servizio postale;
- **se** presentata in modalità telematica, **previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure sul sito www.fallcoaste.it**, selezionando il bene di interesse tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale "Offerta Telematica", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato ed inviandolo a mezzo

PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf). L'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC).

B. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA:

L'offerta dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, residenza, ovvero domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico ed indirizzo email dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato 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, ricorrendone i presupposti, voglia acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppure non acquirente.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società od altro ente, dovrà essere allegata:

- in caso di ente di natura imprenditoriale, visura camerale aggiornata risalente a non oltre 30 giorni prima del deposito;
- in caso di ente non iscritto al registro imprese, atto statutario od altra documentazione, dai quali risultino i poteri di rappresentanza legale.

Inoltre, sempre se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti documenti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; e quindi:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società di capitali od enti, in caso di incarico conferito a componente dell'Organo Amministrativo: copia del verbale (trascritto sull'apposito Libro sociale) di Assemblea/Consiglio di Amministrazione con delibera autorizzativa al compimento dell'operazione di acquisto tramite partecipazione alla vendita competitiva;
- per le società di persone: copia dell'atto costitutivo al fine di consentire la verifica della sussistenza, in caso di legale rappresentante, dei poteri per il compimento dell'operazione di acquisto immobiliare. In alternativa, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i Soci.

All'offerta dovrà essere allegata copia di un **valido documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente/legale rappresentante firmatario dell'offerta. In caso di **offerente coniugato** in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge legale.

Non sono ammesse offerte irrevocabili di acquisto per persona da nominare.

- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, a pena di inefficacia dell'offerta, pari al prezzo base d'asta;
- 4) espressa **dichiarazione scritta** di avere preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita, nonché di accettarne tutte le condizioni;
- 5) l'offerta dovrà essere in **marca da bollo**, attualmente pari ad euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

La marca potrà essere versata, come segue:

- a) in caso di offerta cartacea, mediante applicazione della marca da bollo sull'offerta stessa;
 - b) in caso di offerta telematica: sul portale dei servizi telematici (<http://pst.giustizia.it/PST/>) nella sezione "Pagamento di bolli digitali", oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- 6) la **documentazione attestante il versamento dell'importo, pari o superiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione** (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'agjudicatario), da versare a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:
- (i) **offerta cartacea: assegno circolare non trasferibile** intestato a "**L.G. n. 105/2023 Tribunale di Treviso**";
 - (ii) **offerta telematica: bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale, alle seguenti coordinate bancarie IBAN: **IT18 H058 5612 0011 3757 1517 603** c/o Banca Popolare Alto Adige, agenzia di Treviso, Piazza San Vito, causale "**L.G. n. 105/2023 Tribunale di Treviso asta del 14 novembre 2024**". Si avvisa che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, ovvero al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno 14 novembre 2024 alle ore 11.00. È precauzionalmente consigliato effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte.

Qualora l'**offerente telematico** necessiti di **assistenza per eventuali problematiche** connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una email all'indirizzo help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico S.r.l. al n. 0444/346211.

C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

L'inizio dell'asta avverrà nel giorno ed ora indicati presso lo "Studio Rugolo & Partners", in Treviso (TV), Via Bastia n. 40, alla presenza del Curatore e degli eventuali partecipanti all'asta con offerta formalizzata in forma cartacea.

Gli **offerenti telematici** parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito www.fallcoaste.it nell'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute. Gli offerenti telematici che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione e le credenziali per accedere alla vendita.

Sarà cura, onere ed interesse dell'offerente telematico, ovunque si trovi, munirsi di una stabile ed appropriata connessione internet per l'accesso alla Piattaforma, al fine di assicurarsi la partecipazione

alla gara. La Procedura ed il Curatore restano esentati da responsabilità per la mancata partecipazione alla gara d'asta al rialzo per cause/negligenze da imputare all'offerente telematico nell'assicurarsi la stabile ed appropriata connessione internet.

In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, od 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 a parità di condizioni, e non si proceda a gara per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte alla presenza on line degli offerenti telematici e di quelli comparsi personalmente o per delega.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte telematiche il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle in formato cartaceo, qualora siano presenti più offerte valide per il Lotto, si procederà ad una gara telematica al rialzo tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. I rilanci minimi saranno pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00). Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di **60 secondi** entro il quale effettuare ogni rilancio.

Il Curatore provvederà ad informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore a colui che, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci, stilando apposito verbale.

In **assenza di adesione alla gara**, l'immobile verrà aggiudicato sulla scorta dei seguenti elementi (in ordine di priorità):

- offerta più elevata;
- a parità di offerta, maggior importo della cauzione;
- a parità anche di cauzione, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di **unica e regolare offerta**, si procederà alla verbalizzazione dell'assegnazione a favore dell'unico offerente.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituita la cauzione.

È, in ogni caso, fatto salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII in ordine ai poteri del Giudice Delegato di sospendere od impedire le operazioni di vendita nei termini ivi previsti.

D. SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Il pagamento del **saldo prezzo**, dedotta la cauzione versata, dovrà essere corrisposto direttamente alla Procedura **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione stessa**, a mezzo bonifico bancario alle coordinate IBAN e nei termini che verranno comunicati dal Curatore. Nel caso in cui il 60° giorno dovesse cadere in un giorno festivo o non lavorativo, il pagamento dovrà essere effettuato entro il giorno lavorativo immediatamente precedente.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. e 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, co. 2, c.p.c..

Il **trasferimento della proprietà** del bene conseguente all'aggiudicazione avverrà, subordinatamente all'integrale versamento del saldo del prezzo, tramite **atto notarile presso Notaio scelto dal Curatore entro 60 giorni dall'aggiudicazione**. Tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte, vulture e trascrizioni relative e conseguenti all'atto di trasferimento, le spese notarili e le

spese per l'emissione dell'attestato energetico (A.P.E.) e del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), laddove necessari, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario/acquirente.

La **cancellazione dei gravami** avverrà, a seguito di atto notarile di trasferimento e con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario/acquirente, successivamente alla emanazione di apposito decreto del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII.

Sarà altresì a cura ed onere dell'aggiudicatario ogni adempimento necessario a sanare le difformità catastali/urbanistiche rilevate in Perizia, eventualmente, se necessario, anche anticipatamente rispetto all'atto notarile di trasferimento dell'immobile, ovvero quelle successivamente rilevate da parte aggiudicataria/acquirente ancorché non risultanti dall'elaborato peritale.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Curatore Fallimentare, dott. Mirko Rugolo, telefono 0422-1590065; email: procedure@studiorugolo.com;

PEC: lg105.2023treviso@pecliquidazionigiudiziali.it.

Gli appuntamenti per visione dell'immobile saranno evasi previa richiesta pervenuta sul Portale delle Vendite Pubbliche, oppure a mezzo email all'indirizzo procedure@studiorugolo.com.

Montebelluna, li 07 ottobre 2024

Il Curatore
dott. Mirko Rugolo

