

Il g.d., letta l'istanza,
condivisi i rilievi del curatore,
letto l'art. 41, co. 4, l. f.,
autorizza quanto richiesto.

Il giudice
Clarice Di Tullio

TRIBUNALE DI TREVISO

18/12/2024

Fallimento:

nonché dei soci illimitatamente responsabili

fallimento n° 6/2007

atto n. 25: istanza di autorizzazione transazione con il socio fallito ,
previo esperimento procedura competitiva di vendita delle quote immobiliari in
comproprietà indivisa

** ** *

**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Lorenzo Boer, Curatore del Fallimento in oggetto in sostituzione del
precedente curatore revocato,

PREMESSO

- che a seguito della morte della madre in pendenza di fallimento sono sopravvenuti in capo al socio fallito illimitatamente responsabile , oltre al diritto di abitazione sulla quota di 2/3 di un appartamento in Vittorio Veneto, via Madonna di Lourdes 37 e relative pertinenze per legato testamentario, anche le seguenti quote di proprietà sui seguenti beni, per successione legittima ereditaria:

<i>Abitazione di mq 80 in pessime condizioni manutentive, priva di impianti, senza opere di finitura</i>		
<i>Catasto fabbricati sez. B - Foglio 14 - mapp. 229, sub 3 in Vittorio Veneto, via Madonna di Lourdes, civico 43</i>	<i>piena proprietà</i>	<i>1/3</i>
<i>Terreno in Vittorio Veneto</i>		
<i>Catasto terreni, foglio 40, mappale 884, semin.arb. Cl. 6 Ha: 0.07.20</i>	<i>piena proprietà</i>	<i>1/3</i>
<i>Catasto terreni, foglio 40, mappale 1717, semin.arb. Cl. 6 Ha: 0.00.53</i>	<i>piena proprietà</i>	
<i>Terreno in Vittorio Veneto</i>		
<i>Catasto terreni, foglio 40, mappale 1548, semin.arb. Cl. 6 Ha: 0.02.96</i>	<i>piena proprietà</i>	<i>5/12</i>
<i>Catasto terreni, foglio 40, mappale 1549, semin.arb. Cl. 6 Ha: 0.04.10</i>	<i>piena proprietà</i>	

- che il diritto di abitazione sulla quota di 2/3 dell'appartamento e relative pertinenze di Vittorio Veneto via Madonna di Lourdes 37, pervenuto per devoluzione testamentaria, non è pignorabile e non è pertanto suscettibile di essere acquisito alla massa fallimentare;
- che le porzioni immobiliari di comproprietà di cui è chiamato in eredità sono di difficile esitazione sia perché, in primo luogo, indivise e minoritarie, sia perché di valore assoluto esiguo, in quanto la quota di immobile abitativo in comproprietà indivisa di 1/3 in Vittorio Veneto via Madonna di Lourdes 43 sussiste su un rudere, mentre i terreni agricoli in comproprietà indivisa di circa 1/3 sono costituiti

_ OMISSIS _

che si intende pertanto indire esperimento di procedura competitiva deformalizzata ai sensi dell'art. 107, primo comma, L.F, finalizzato alla vendita in un UNICO LOTTO delle quote immobiliari di proprietà indivisa oggetto della proposta transattiva, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. **vendita in UNICO LOTTO a corpo e non a misura delle quote di comproprietà indivisa indicate in istanza, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;**
2. **PREZZO BASE per il LOTTO UNICO: euro 6.833,33 (seimilaottocentotrentatré virgola trentatré) oltre imposte e spese di trasferimento;**
3. **OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta: euro 6.833,33 (seimilaottocentotrentatré virgola trentatré) oltre imposte e spese di trasferimento;**
4. **Presentazione delle offerte: le offerte irrevocabili incondizionate di acquisto, non inferiori al prezzo base, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore, dott. Lorenzo Boer, in Treviso, Viale Cairoli 15, entro le ore 12,00 del giorno antecedente quello fissato per l'asta; sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: "offerta di acquisto fall. n. 6/2007"; le offerte dovranno essere accompagnate da: a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni in caso di offerta da persona fisica; b) nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica, visura camerale aggiornata oltre a documento di identità del soggetto partecipante e/o del suo delegato munito di procura speciale notarile; c) indirizzo PEC al quale ricevere la comunicazioni; c) assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento 6/2007 - Tribunale di Treviso", pari al 10% della cifra offerta, a titolo di cauzione, che verrà immediatamente restituito ai non aggiudicatari. Il ricevente rilascerà copia della busta, sottoscritta per ricevuta, con indicazione della data ed ora della consegna.
L'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad euro 16,00;**
5. **Persona da nominare: non è ammessa la partecipazione per persona da nominare**
6. **Stato degli immobili: gli immobili sono venduti a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come individuati e descritti nella perizia di stima del geom. Simeoni depositata in Cancelleria, rilevati possibili abusi edilizi su un terreno. La parte aggiudicataria sarà onerata di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti dalla legge n. 47/85 nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, del suolo e**

- sottosuolo e delle acque dall'inquinamento;
7. **Vendita forzata:** trattandosi di vendita forzata non si applicano le norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata in alcun modo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o quelli inerenti la presenza di rifiuti nel suolo o nel sottosuolo, per qualsiasi motivo non considerati e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 8. **Dichiarazioni:** ogni partecipante avrà l'obbligo di dichiarare nel testo dell'offerta di i) aver preso visione del bando di vendita e di accettare tutte le condizioni di vendita in esso contenute e di ii) aver esaminato la perizia di stima e di avere preso piena e diretta cognizione degli immobili oggetto di vendita nel loro stato attuale, anche con riferimento ad eventuali difformità ed abusi, personalmente e/o a mezzo di incaricati dotati di idonee capacità tecniche, e di averli trovati perfettamente conformi alle proprie esigenze, con conseguente espressa rinuncia ad ogni e qualsivoglia garanzia, qualora dovesse risultare aggiudicatario in relazione ai beni medesimi e così, esemplificativamente, ma non esaustivamente, le garanzie relative alla quantità consistenza e/o qualità dei beni, alla eventuale presenza di rifiuti nel suolo o nel sottosuolo, o all'interno degli immobili e ad ogni garanzia invocabile in qualsiasi modo, ivi incluso l'aliud pro alio, nei confronti della procedura, rinunciando comunque l'offerente alla formulazione di qualsiasi eccezione;
 9. **Regolamento della gara:** le buste saranno aperte il giorno fissato per l'asta e nello stesso luogo, davanti al Curatore fallimentare, alla presenza di un proprio collaboratore e degli offerenti, tra i quali sarà eventualmente indetta una gara sull'offerta più alta, con scarti minimi in aumento di Euro 500,00; trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore, le quote immobiliari verranno aggiudicate al miglior offerente; in caso di più offerenti e/o di assenza degli offerenti e/o di mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista, il Curatore accoglierà l'offerta più alta o, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, la prima presentata, come verrà fatto constatare da apposito verbale, che verrà depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Treviso; ai non aggiudicatari verranno restituiti i depositi versati;
 10. **Saldo del prezzo:** il saldo del prezzo e delle spese dovrà essere versato entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura o mediante bonifico bancario sul conto del fallimento; entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento di tutte le spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione, ivi comprese le imposte di trasferimento, gli oneri e competenze per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili e in generale le spese e oneri notarili, e ogni altra spesa per il trasferimento delle quote immobiliari. Il trasferimento delle quote immobiliari avverrà per atto notarile, da stipularsi entro tre mesi dal versamento del saldo prezzo e delle spese sopra esposte, avanti Notaio scelto dal Curatore.
 11. **Le vulture, le trascrizioni e le cancellazioni sono a cura e ad onere dell'acquirente;**
 12. **E' a cura ed onere dell'aggiudicatario la produzione, laddove necessario, dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Destinazione Urbanistica, sostenendo le relative spese. È altresì posta ad esclusiva cura ed onere dell'aggiudicatario/acquirente ogni attività volta: i) allo slogging, anche forzoso, delle unità immobiliari occupate senza titolo; ii) a sanare, nei limiti e termini di legge, le eventuali difformità catastali e/o urbanistiche ancorché**

- non rilevate in perizia; iii) alla bonifica dei locali e delle aree di pertinenza dei beni oggetto di vendita competitiva con particolare riferimento ad eventuali oggetti, materiale e materie di risulta di varia natura;*
- 13.** *Il notaio predisporrà altresì la bozza del decreto di cancellazione delle pregiudizievoli, da sottoporre alla firma del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 2 L.F., e curerà successivamente le pratiche necessarie per la cancellazione, con spese, tasse e imposte necessarie a carico dell'acquirente;*
- 14. Inadempimento:** *In caso di inadempienza degli obblighi dell'aggiudicatario sopra indicati, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con diritto della procedura fallimentare di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione, con riserva dei maggior danni, e di procedere ad una nuova gara; se il prezzo che se ne ricaverà da tale nuova procedura competitiva unito alla cauzione incamerata risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza;*
- 15. Sospensione della vendita:** *il Curatore fallimentare, ai sensi del 4° comma dell'art. 107 L.F., potrà sospendere la vendita qualora nei dieci giorni successivi dalla data dell'asta, pervenisse all'indirizzo pec del fallimento f6.2007treviso@pecfallimenti.it, una (o più) offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, accompagnata dalla contabile del bonifico disposto sul conto corrente della procedura intestato a "Fallimento n. 6/2007 - Tribunale di Treviso" al codice IBAN che verrà comunicato dal Curatore, di un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, infruttifera di interessi, e dai documenti indicati nel precedente punto n. 4. La cauzione versata verrà restituita ai non aggiudicatari mediante bonifico nei tempi tecnici richiesti per l'ottenimento dell'apposito mandato del Giudice Delegato; Il Giudice Delegato potrà sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 L.F.;*
- 16. L'avviso sarà pubblicato almeno 45 giorni prima di quello fissato per l'asta sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti specializzati di settore del GRUPPO EDICOM S.p.A. (gestore della pubblicità legale per il Tribunale di Treviso), sul Portale dei fallimenti del Tribunale di Treviso, sez. "Ultimi beni in vendita".**

- che come segnalato dal precedente Curatore revocato, a seguito alla rinuncia dell'incarico di componente del Comitato dei creditori di Unicredit, il Comitato dei creditori non è più stato ricostituito per mancanza di creditori disponibili ad assumere l'incarico, risultando lo stato passivo costituito essenzialmente da debiti verso enti pubblici (Erario, INPS, CCIAA);

Tanto premesso, a modifica ed integrazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f. approvato nonché ai sensi degli art. 35 e 41 L.F.

CHIEDE DI ESSERE AUTORIZZATO

- i) ad esperire procedura competitiva di vendita delle quote immobiliari di proprietà indivisa oggetto della proposta di transazione di _____ in unico lotto unico al prezzo base di euro 6.833,33 (pari alla somma di cui alla proposta di accordo transattivo ricevuto) oltre imposte e spese di trasferimento, nelle modalità e condizioni di vendita indicate in istanza;



i

omissis

Con osservanza

Allegati:

- proposta di transazione
- perizia di stima del perito del fallito geom. De Marchi Melissa
- estratto perizia di stima del perito del fallimento geom. Simeoni

Treviso, lì 17 dicembre 2024

Il Curatore

dr Lorenzo Boer



I

-

