

Tribunale di Treviso

Sezione Fallimenti

LIQUIDAZIONE PATRIMONIO N. 11/2018 RG

GIUDICE DELEGATO: DOTT. BRUNO CASCIARRI

LIQUIDATORE: AVV. DONATELLA BERTO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

La sottoscritta, avv. Donatella Berto, con studio in Treviso, Via Tommaso Salsa n. 82, in qualità di liquidatore della procedura in epigrafe, nominata con decreto del Tribunale di Treviso del 9.07.2018

AVVISA

che il giorno **28.05.2024** alle ore **15.00** procederà alla vendita del lotto *infra* descritto, alle condizioni e con le modalità di seguito precisate.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA E PREZZO BASE

LOTTO UNICO – Trattasi di un compendio immobiliare costituito da una casa unifamiliare con autorimessa ed annesso scoperto di pertinenza, nonché da un terreno edificabile di circa 2.684 mq.

I beni posti in vendita sono ubicati in Sernaglia della Battaglia (TV), Fraz. Falzè di Piave, Via Belvedere n. 30:

- Casa unifamiliare con autorimessa ed annesso scoperto di pertinenza identificati al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Sernaglia della Battaglia, Sez. C, Foglio 4: particella 113 sub. 4, categoria A/7 (abitazioni in villini) classe 2, consistenza 20,5 vani, superficie catastale totale 628 m² e superficie totale escluse aree scoperte 545 m², rendita catastale 2.276,29 euro, piano seminterrato, terra e primo, (corte esclusiva di 3.711 mq); particella 113 sub. 5, categoria C/6 (autorimesse) classe 2, consistenza 55 m², superficie catastale totale 61 m², rendita catastale 133,50 euro, piano seminterrato.
- Terreno edificabile di circa 2.684 mq censito al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Sernaglia della battaglia, sez. urb. C, foglio 4, particella 1704, categoria F/1 (area urbana) di consistenza 2684 m².

I fabbricati sono edificati sull'Ente Urbano fg. 17 part. 113 di 4.120 mq e sull'Ente Urbano fg. 17 part. 1704 di 2.684 mq.

Per maggiori dettagli ed informazioni sui beni posti in vendita si rinvia alla perizia di stima redatta dal dott. Francesco De Mori in data 22.09.2022¹.

Si precisa ulteriormente che:

- gli immobili, allo stato, sono occupati senza titolo, e vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali e senza le garanzie di Legge, ad eccezione dell'evizione, trattandosi di vendita a carattere coattivo;
- i beni sono venduti liberi da ipoteche e pignoramenti ed il Liquidatore, nei tempi tecnici necessari, ottenuto il decreto ex art. 14 novies, comma 3, Legge 3/2012, farà pervenire il provvedimento autorizzativo al notaio che, a cura e spese dell'acquirente, effettuerà i necessari adempimenti;
- viene assunto come **prezzo base di vendita** il seguente:

¹ Si precisa che in seguito ad accordo di mediazione n. T6X Z00012/2024 le rendite catastali riportate nella perizia di stima redatta dal dott. De Mori in data 22.09.2022 sono state rideterminate dall'Amministrazione Finanziaria nella misura indicata nel presente avviso di vendita.

| Descrizione | Prezzo base |
|--|--------------|
| Lotto Unico) Villa unifamiliare con autorimessa ed annesso scoperto pertinenziale e terreno edificabile di 2.684 mq | € 440.000,00 |

- la gara tra gli offerenti ammessi, sarà effettuata al rialzo, con **scatti minimi in aumento** di € 5.000,00;
- dovrà essere versato un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale;

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

La vendita si svolgerà mediante procedura competitiva con la modalità di gara "sincrona mista" (ex art. 2, lettera g), del D.M. n. 32/2015) e, quindi, con possibilità di partecipazione alla gara mediante tradizionale offerta cartacea in busta chiusa ovvero, alternativamente, mediante offerta telematica e con possibilità di rilancio, nella medesima unità di tempo, in via telematica (per i partecipanti a mezzo offerta telematica) e, per i partecipanti con offerta cartacea, presenziando nel luogo ed all'ora fissati avanti il referente della procedura di vendita nella persona del Liquidatore.

L'offerta di acquisto può quindi essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.falcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", con compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". 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 è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003;
- con modalità cartacea, consegnando l'offerta, redatta su supporto cartaceo e sottoscritta in originale, a mani, in busta chiusa con le sole indicazioni "Tribunale di Treviso n. 11/2018 L.P.", presso l'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Treviso, con sede in Via Internati 1943 – 1945 n. 30, a Silea (TV), in orario d'ufficio.

Le offerte dovranno essere accompagnate dal deposito cauzionale come indicato ai § 2.

Ai sensi degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. è consentito che l'offerta presentata da un avvocato, possa essere fatta per persona da nominare.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Treviso R.G. N. 11/2018", acceso presso "Cherry Bank S.p.a." ed avente il seguente IBAN: IT 21 K 03365 12000 00000 0001272. Copia della contabile bancaria attestante l'effettuazione del versamento dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione;
- offerente cartaceo: bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Treviso R.G. N. 11/2018", acceso presso "Cherry Bank S.p.a." ed avente il seguente IBAN: IT 21 K 03365 12000 00000 0001272, oppure assegno circolare intestato a "Liquidazione del Patrimonio n. 11/2018 RG Tribunale di Treviso". Ricevuta del versamento o assegno circolare dovranno essere allegati all'offerta di acquisto.

Il deposito cauzionale sarà incamerato dalla Procedura in caso di mancata comparizione e/o di collegamento dell'offerente, salvo quanto previsto nell'art. 3).

Inoltre il deposito cauzionale sarà trattenuto dalla Procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo, o, ancora, in caso di mancata stipula dell'atto notarile nei termini indicati dal presente regolamento.

Il deposito cauzionale sarà viceversa restituito ai soggetti non aggiudicatari, al termine della procedura competitiva di vendita, salvo il caso in cui l'importo sia stato depositato nel conto corrente della

procedura. In tal caso la restituzione avverrà nei tempi tecnici necessari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

La mancata consegna della documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale secondo le modalità previste, costituirà motivo di inefficacia dell'offerta e, pertanto, di esclusione dalla procedura competitiva.

Negli altri casi il soggetto sarà escluso, qualora, ad insindacabile giudizio del liquidatore, la mancanza dei dati/documenti indicati, non consenta l'esatta individuazione dell'offerente o dell'offerta.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 27.05.2024 entro le ore 18.00.

Il versamento della cauzione a mezzo bonifico bancario dovrà pervenire entro la stessa data e ora indicate (27.05.2024 entro le h 18.00).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al solo fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- per le persone fisiche: copia (fronte/retro) del documento di identità e del tesserino di attribuzione del codice fiscale. Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del:

- presentatore;
- soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

- per società ed altri soggetti diversi dalle persone fisiche: copia della visura camerale aggiornata, nonché di un documento di identità (fronte/retro) del legale rappresentante (o del soggetto legittimato a presentare offerta a norma di legge). Nel caso di partecipazione di società partecipate da soggetti esteri: indicazione delle società partecipanti ed autocertificazione indicante l'elenco dei soci. Sono, in ogni caso, escluse dalla presente procedura società partecipate a qualsiasi titolo da società aventi sede in paesi "black list", ovvero da società fiduciarie nazionali od estere salvo trasparente e precisa individuazione dei soggetti fiducianti;

- l'importo offerto per l'acquisto del bene;

- la documentazione, attestante il versamento del deposito cauzionale (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre) dovrà essere formulata, al più tardi, contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Per pagamenti del saldo prezzo con finanziamenti bancari si rinvia al disposto dell'art. 585 c.p.c.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso la Sala Aste Telematica del Tribunale di Treviso sita in viale Verdi n. 18, piano primo, aula F.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il liquidatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte saranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all'orario della procedura competitiva, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla procedura competitiva avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso la Sala Aste Telematica del Tribunale di Treviso sita in viale Verdi n. 18, piano primo, aula F.

Si precisa che **in caso di mancata connessione/presenza da parte di un unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte ed il vaglio di ammissibilità di esse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci: i rilanci non potranno essere inferiori a euro 5.000,00; in caso di gara tra gli offerenti il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (purchè sia trascorso almeno 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita altra maggiore), ovvero in caso di rinuncia da parte degli altri concorrenti.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il liquidatore procederà all'aggiudicazione (provvisoria),** stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione (provvisoria) avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono richiedere la visione del compendio in vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

La visita non sarà eseguita nei 2 giorni non festivi immediatamente antecedenti il termine per la presentazione delle offerte, nonché durante i giorni festivi e pre-festivi.

4. - Offerte migliorative

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione (provvisoria) potranno essere presentate offerte migliorative, ma le stesse saranno considerate solo a condizione che superino di almeno il 10% il prezzo di aggiudicazione e che sia contestualmente versata, con le modalità di cui al punto 2), la cauzione del 10%, calcolata sull'importo dell'offerta migliorativa.

L'offerta migliorativa e la relativa cauzione dovranno essere consegnati a mani presso l'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Treviso, con sede in Via Internati 1943 – 1945 n. 30, a Silea (TV), in orario di ufficio.

Nel caso di presentazione di una o più offerte migliorative sarà effettuato un nuovo esperimento di vendita al quale saranno ammessi a partecipare unicamente l'aggiudicatario dell'esperimento precedente ed il nuovo offerente, con base d'asta pari all'offerta migliorativa ricevuta (ovvero, in caso di più offerte, sulla base dell'offerta più elevata), con rilancio minimo prestabilito di € 5.000,00.

All'esito della gara informale risulterà aggiudicatario (definitivo) il soggetto che avrà formulato l'offerta più elevata purché sia trascorso almeno 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita altra maggiore, ovvero in caso di rinuncia da parte dell'altro concorrente. Fatto salvo il disposto dell'art. 108 c. 1 L.F.

Le inserzioni pubblicitarie non saranno ripetute.

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.

5 - Trasferimento del bene

L'aggiudicatario a titolo definitivo dovrà versare il saldo prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), entro **90** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **90** giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto, sempre che tale soggetto accetti tale aggiudicazione.

Il trasferimento della proprietà dei beni costituenti il lotto aggiudicato avverrà mediante rogito notarile, da effettuarsi presso lo studio di un notaio avente studio o recapito nel Comune di Treviso, nel termine massimo di 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo.

Gli onorari notarili e relativi accessori, imposte, tasse e spese inerenti, conseguenti e/o collegate alla stipula notarile, sono ad esclusivo carico della parte acquirente e così pure gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

6 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della Liquidazione di cui in premessa e nel presente avviso di vendita, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- i beni saranno venduti liberi da ipoteche e pignoramenti ed il Liquidatore, nei tempi tecnici necessari, ottenuto il decreto ex art. 14 novies, comma 3, Legge 3/2012, farà pervenire il provvedimento autorizzativo al notaio che, a cura e spese dell'acquirente, effettuerà i necessari adempimenti;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della Procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; la Procedura, tuttavia, farà redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Sono infine ad esclusivo carico dell'acquirente gli onorari notarili e relativi accessori, imposte, tasse e spese inerenti, conseguenti e/o collegate alla stipula notarile, nonché per la cancellazione di ipoteche e pregiudizievoli.

7 - Avvertimenti e disposizioni generali

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e dei suoi allegati, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

La presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

8 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, al disciplinare di gara, alle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Treviso.

9 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione sui siti www.falcoaste.it e www.ivgtreviso.it abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- sul web sul portale dei fallimenti di Treviso (www.fallimentitreviso.com) e sui siti internet specializzati immobiliare.it, idealista.it e casa.it;
- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (www.pvp.giustizia.it);
- nelle testate giornalistiche: "La Nuova Venezia", "La Tribuna di Treviso", "Il Mattino di Padova" ed il "Corriere delle Alpi" oppure alternativamente su "Il Gazzettino".

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Treviso, 7.03.2024

il liquidatore
avv. Donatella Berto
