

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 49/2022 R.F.

AVVISO D'ASTA

La dott.ssa Barbara Vettor, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 49/2022, in conformità al Supplemento del Programma di Liquidazione del 26 settembre 2023 approvato dal Giudice Delegato, Dott.ssa Clarice Di Tullio in data 05 ottobre 2023, comunica che il giorno:

11 Dicembre 2023 alle ore 10:30

presso la sede della casa d'aste "**ASTE 33**" in **Treviso (TV)**, **Strada Vecchia di San Pelajo al civico 20**, procederà, a norma dell'art. 107 comma 1 della Legge Fallimentare, tramite procedura competitiva semplificata, all'individuazione dell'aggiudicatario ai fini della vendita, dei seguenti immobili e mobili:

LOTTO N. 01

Lotto: Trattasi di numero 02 (due) unità immobiliari ad uso Direzionale (Ufficio), siti al piano primo, all'interno del Centro Commerciale "La Piazza",

Diritti e Quote: Diritto di Superficie novanta novennale rinnovabile

Ubicazione: Comune di Venezia (VE), in località Favaro Veneto Via Triestina civico 52/16,

Superficie Commerciale: circa mq. 220,59

Prezzo Base di Vendita: Euro 55.000,00 (Euro cinquanta cinque mila/00)

Offerta minima per partecipazione all'asta: Euro 41.250,00 (Euro quaranta uno mila duecento cinquanta/00)

Stato dell'Immobile: Libero

Descrizione: Trattasi di numero 02 (due) unità immobiliari ad uso Direzionale (Ufficio), siti al piano primo, ubicati nel Comune di Venezia (VE), in località Favaro Veneto Via Triestina civico 52/16, per una **Superficie Complessiva Commerciale** di circa **mq. 220,59** all'interno del Centro Commerciale "La Piazza"; un complesso edilizio polifunzionale ad uso commerciale, artigianale, di servizio e pubblico, sviluppato in tre piani con struttura in cemento armato e metallo.

Le due unità sono attigue e attualmente si presentano come un unico grande ufficio, ex sede di centro estetico e di abbronzatura, **dotato di riscaldamento centralizzato**, il quale risulta così suddiviso, reception; numero 07 (sette) disimpegni; numero 03 (tre) servizi igienici; numero 10 (dieci) cabine; uno spogliatoio; un magazzino, un archivio ed un vano "lettino".

L'unità risulta **Libera** si presenta in sufficienti condizioni interne ed esterne; si comunica che, sarà cura e onere dell'aggiudicatario definitivo, procedere allo smaltimento di tutti i beni mobili/rifiuti

rimasti all'interno del bene oggetto di vendita, nelle forme e regole previste di legge.

Si segnala infine, **la presenza di difformità urbanistiche e catastali**, sanabili, il cui costo di regolarizzazione è stimato in circa Euro 2.000,00 (Euro duemila/00), quali, adeguamento degli atti catastali e lievi difformità interne, così come meglio descritto all'interno della perizia di stima e già considerati e portati in detrazione al valore finale di stima/liquidazione.

Identificazione catastale: Comune di Venezia (VE) - Catasto dei Fabbricati, Foglio di Mappa n.165, Mappale n. 510:

Sub. 184 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,5, R.C. € 2.312,62, Via Triestina n. 52 Interno 16 Piano 1;

Sub. 188 – Zona censuaria 9 - Cat. A/10, classe 2, vani 6,0, R.C. € 2.134,72, Via Triestina n. 52 Piano 1;

con diritto alle parti comuni di cui all'art. 1117 s.s. c.c.

Prezzo Base di Vendita: Euro 55.000,00 (Euro cinquanta cinque mila/00) con rilancio minimo pari ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00) in caso di gara informale.

LOTTO N. 02

Lotto: Unità ad uso Residenziale presso “Residence Palladio” al piano terra comprensiva di area esterna esclusiva ad uso giardino con annessi, cantina e posto auto coperto al piano seminterrato

Diritti e Quote: Piena Proprietà per l'intero

Ubicazione: San Biagio di Callalta (TV) in località Fagarè della Battaglia in via Peralba civico 02

Superficie Commerciale: di circa mq. 74,48

Prezzo Base di Vendita: Euro 47.000,00 (Euro quaranta sette mila/00)

Offerta minima per partecipazione all'asta: Euro 35.250,00 (Euro trenta cinque mila duecento cinquanta/00)

Stato dell'Immobil: Libero comprensivo di beni mobili

Descrizione: Unità Immobiliare a destinazione **Residenziale** ubicata nel Comune di **San Biagio di Callalta (TV) in località Fagarè della Battaglia in via Peralba civico 02**, all'interno di un più vasto complesso condominiale a destinazione residenziale denominato “Residence Palladio”, sviluppato a quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, per una **Superficie Commerciale Complessiva** di circa **mq. 74,48**.

Il bene è costituito da un appartamento al **piano terra** inserito in un contesto condominiale di recente realizzazione composto da varie unità immobiliare a destinazione residenziale.

L'abitazione è dotata di **riscaldamento autonomo** e risulta così suddivisa: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, **un bagno e una camera da letto** oltre ad una corte esclusiva adibita a giardino di circa mq. 131,00; al piano interrato del complesso sono presenti, il posto auto coperto di pertinenza di circa mq. 19,12 ed una piccola cantina di circa mq. 6,17.

L'unità risulta **Libera** e si presenta in sufficienti condizioni interne ed esterne.

Si precisa che, la vendita è comprensiva dei beni mobili presenti all'interno quali, cucina completa di elettrodomestici, soggiorno, camera da letto, etc. il tutto stimato in circa Euro 1.500,00 (Euro mille cinquecento/00), importo già compreso nel prezzo base d'asta.

Si segnala, infine, **la presenza di lievi difformità urbanistiche**, sanabili, il cui costo di regolarizzazione è stimato in circa Euro 480,00 (Euro quattrocento ottanta/00), così come meglio descritto all'interno della perizia di stima e già considerati e portati in detrazione al valore finale di stima/liquidazione.

Identificazione catastale: Comune di San Biagio di Callalta (TV):

Catasto dei Fabbricati Sezione A Foglio di Mappa N° 7, Mappale n. 1160:

Sub. 20 – Cat. A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. € 307,29, Via Postumia Est Piano S1-T.

Sub. 83 – Cat. C/6, classe U, mq 18, R.C. € 55,78, Via Postumia Est Piano S1.;

con diritto alle parti comuni di cui all'art. 1117 s.s. c.c.

Prezzo Base di Vendita: Euro 47.000,00 (Euro quaranta sette mila/00) con rilancio minimo pari ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00) in caso di gara informale.

I beni mobili ed immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna. La vendita, considerata forzosa, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, nemmeno occulti, o mancanza di qualità ed avviene alle condizioni di cui al regolamento di vendita allegato, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente la presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno in alcun caso dar luogo a risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione della vendita, anche in deroga all'art. 1494 c.c.; 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 e della Curatela.

Non sono dovute mediazioni e/o commissioni ad eventuali soggetti terzi

Per ogni ulteriore notizia riguardante gli immobili e mobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nelle perizie di stima, redatte dai periti incaricati, consultabili nel sito Internet **www.aste33.com**

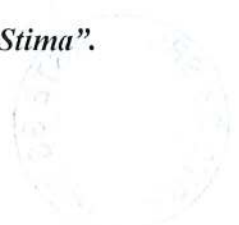
Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, presso la sede della casa d'aste "**ASTE 33**" in Treviso (TV) Strada Vecchia di San Pelajo civico 20, entro e non oltre le ore **10:25 del 11 dicembre 2023**, l'**Offerta Irrevocabile d'Acquisto**, sulla base del modello che sarà inviato a tutti i potenziali clienti che ne faranno richiesta scritta a mezzo email a info@aste33.com, in busta chiusa, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni esterne "Tribunale di Treviso – Fallimento n. 49/2022 R.F."

L'offerta dovrà contenere obbligatoriamente:

- il **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'Offerta minima per partecipazione all'asta, pena di esclusione, offerta intesa al netto di spese, tasse e imposte;
- **cauzione**, pari o superiore al 10% (dieci per cento) del Prezzo Offerto, da costituirsi tramite assegni circolari e/o vaglia postale/i, non trasferibili, intestati a:

TRIB. DI TREVISO – FALLIMENTO N. 49/2022

- **copia di un documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente/degli offerenti**; per le società, allegare anche copia della Visura Camerale aggiornata in cui risultino i poteri di firma conferiti all'offerente;
- **dichiarazione di presa visione ed accettazione delle "Condizioni di Vendita" e della "Perizia di Stima"**.



CONDIZIONI PARTICOLARI DELLA VENDITA

Si comunica che, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali dell'anno in corso al momento del trasferimento e dell'anno precedente in base alle previsioni dell'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, secondo cui: "Chi subentra nei diritti di un condomino, è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" senza alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

Gli atti di trasferimento saranno, per il Lotto n.01 soggetto a IVA sul prezzo di aggiudicazione, oltre a imposte ipocatastali e per il Lotto n.02 soggetto a imposta di registro in misura proporzionale e ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa da calcolarsi o sulla rendita catastale rivalutata o sul prezzo di aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale pubblica al rialzo con rilanci minimi, descritti all'interno del Lotto in vendita, sulla base dell'offerta maggiore ricevuta, all'esito della quale risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Ai non aggiudicatari verranno restituiti subito il/i deposito/i versato/i.

Potrà partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente, purché dotata di appositi poteri in forza di procura speciale notarile.

Trovano applicazione gli artt.107 e 108 L.F.

Le eventuali offerte migliorative dovranno pervenire entro il decimo giorno di calendario successivo a quello della gara e dovranno essere di un importo superiore di almeno il dieci per cento del prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio. In tal caso si procederà ad effettuare una nuova procedura competitiva al prezzo base pari all'offerta/e migliorativa/e pervenuta/e; a detta nuova gara parteciperanno l'aggiudicatario provvisorio ed il/i soggetto/i che avrà/anno presentato l'offerta migliorativa.

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

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato **entro 60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione definitiva dedotta la cauzione versata, direttamente alla curatela fallimentare, a mezzo assegni circolari o mediante bonifico alle coordinate bancarie indicate da quest'ultima.

Il trasferimento della proprietà avverrà entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo tramite atto notarile presso un Notaio del distretto di Treviso (TV) scelto dal curatore fallimentare e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative conseguenti alla vendita, le spese notarili, le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, sistemazioni catastali al fine dell'atto di trasferimento, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico esclusivo dell'acquirente.

Le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno eseguite successivamente al trasferimento del bene, a cura del Notaio designato per l'atto di trasferimento e con apposito provvedimento del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare con spese, tasse e imposte necessarie per la cancellazione a carico dell'acquirente.

Si precisa che i beni immobili non saranno trasferiti a soggetto diverso dall'aggiudicatario; sarà però possibile trasferire l'immobile ad una società di leasing indicata dall'aggiudicatario definitivo alla condizione che quest'ultimo, nel relativo contratto, ne sia indicato quale utilizzatore finale.

Ogni partecipante può chiedere alla casa d'aste "ASTE 33" di visionare anticipatamente e gratuitamente i beni oggetto di vendita che saranno messi in asta come "visti e piaciuti";

Per maggiori informazioni concernenti "*Bando di Vendita*" rivolgersi alla casa d'aste ASTE 33 S.r.l. (tel.0422.693028 – fax 0422.316032) e nel sito internet www.aste33.com.

Gli appuntamenti per visione saranno evasi previa compilazione dell'apposito form "*prenota una visita*" all'interno del sito internet o tramite richiesta scritta a mezzo e-mail: info@aste33.com.




“Condizioni di Vendita”

L'aggiudicatario/acquirente prende atto ed accetta:

1. che i beni immobili e mobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza garanzia alcuna. La vendita, considerata forzosa, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, nemmeno occulti o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, è disposta a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le quote condominiali dovute per legge;
2. che l'esistenza di 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. che il Fallimento è esonerato da ogni responsabilità diretta o indiretta connessa con lo stato dei beni immobili oggetto di vendita e così in via esemplificativa e non esaustiva con riguardo alla conformità alle normative in ambito di sicurezza/tutela ambientale, risultando l'acquirente onerato di ogni eventuale responsabilità e/o obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica, amministrativa, sanitaria, di prevenzione degli incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento, di smaltimento dei rifiuti;
4. di assumere a proprio esclusivo carico ogni obbligo, onere, costo, spesa derivante da provvedimenti dell'Autorità amministrativa o giudiziaria e non, inerenti alla eventuale messa a norma degli immobili esonerando il Fallimento da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito;
5. che il Fallimento è esonerato da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi sui beni immobili oggetto di vendita;
6. il saldo prezzo oltre a tutte le tasse e imposte dovute dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dedotta la cauzione versata, direttamente alla procedura fallimentare tramite bonifico bancario e/o assegno circolare;
7. il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso un notaio del distretto di Treviso (TV) scelto dal Curatore Fallimentare e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le tasse e imposte relative conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, sistemazioni catastali al fine dell'atto di trasferimento, le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e del certificato di destinazione urbanistica (ove necessario), saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
8. le eventuali spese condominiali insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
9. si precisa che sarà cura e onere dell'aggiudicatario definitivo lo soggio forzoso degli occupanti e l'eventuale smaltimento di tutti i beni mobili rimasti in essere all'interno ed all'esterno dell'unità, nelle forme e regole previste dalla legge;
10. le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno eseguite successivamente al trasferimento del bene, a cura del Notaio designato e con apposito provvedimento del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 2, Legge Fallimentare con spese, tasse e imposte a totale carico dell'acquirente.
11. i beni non potranno essere trasferiti a soggetto diverso dall'aggiudicatario, Sarà però possibile trasferire l'immobile ad una società di leasing indicata dall'aggiudicatario definitivo alla condizione che quest'ultimo, nel relativo contratto, ne sia indicato quale utilizzatore finale;

12. in caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale al rialzo, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore, ai non aggiudicatari verranno restituiti subito il/i deposito/i versato/i, si precisa che può partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente purché in possesso dei relativi poteri in forza di procura speciale notarile;
13. non sono ammesse offerte irrevocabili d'acquisto, per persona da nominare;
14. l'aggiudicazione è sottoposta alla condizione sospensiva unilaterale, e quindi nell'interesse esclusivo della procedura, della mancanza di eventuali offerte migliorative di un importo superiore di almeno il dieci per cento del prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio che dovessero pervenire al Curatore Fallimentare o per il tramite della casa d'aste ASTE 33 S.r.l. entro il decimo giorno di calendario successivo a quello della gara; fermo restando quanto previsto dall'art. 108 L. Fall. in ordine ai poteri del Giudice Delegato di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita;
15. qualora l'aggiudicatario non provveda al pagamento del saldo prezzo e delle imposte di legge nel termine indicato di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione definitiva ed alla stipula dell'atto notarile di cessione nel termine di giorni 60 (sessanta) dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo, egli decadrà dall'aggiudicazione e la cauzione sarà definitivamente incamerata dalla procedura a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

