

Avviso d'asta telematica

dal 09 NOVEMBRE 2026 ore 10:30

al 13 NOVEMBRE 2026 ore 10:30

TRIBUNALE DI TREVISO – FALLIMENTO N. 51/2020 R.F

Il dott. Aldo Calvani, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 51/2020 del Tribunale di Treviso e, congiuntamente, nella sua qualità di procuratore speciale della comproprietaria della residua quota indivisa di 1/2 del bene, in forza di procura speciale autenticata da Notaio in Montebelluna in data 13 luglio 2026, Rep. n. 38169, in conformità al Programma di Liquidazione del 23 novembre 2020, approvato dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato in data 28 novembre 2020, ed al Secondo Supplemento al Programma di Liquidazione del 5 agosto 2026, autorizzato dal Comitato dei Creditori e vistato agli atti dal Giudice Delegato in data 17 settembre 2026, comunica la vendita di cui al presente avviso, disposta in modalità esclusivamente telematica attraverso il portale www.aste33.com, di titolarità della casa d'aste "Aste 33 S.r.l.", con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, iscritta al registro dei gestori della vendita telematica tenuto dal Ministero della Giustizia – Dipartimento per gli Affari di Giustizia al n. 83 per il distretto della Corte d'Appello di Venezia (P.D.G. 15 luglio 2025), nei termini seguenti:

data inizio – 09 novembre 2026 alle ore 10:30

data chiusura – 13 novembre 2026 alle ore 10:30.

La vendita ha ad oggetto l'intera piena proprietà del bene immobile di seguito descritto e si compone di due distinti titoli di alienazione, contestualmente esercitati nell'ambito del medesimo esperimento competitivo e destinati a confluire in un unico atto di trasferimento:

(i) **quota indivisa di 1/2 (un mezzo)** acquisita all'attivo della procedura: la vendita è svolta dal Curatore a norma dell'art. 107, comma 1, della Legge Fallimentare, mediante procedura competitiva semplificata;

(ii) **residua quota indivisa di 1/2 (un mezzo)** di proprietà della comproprietaria: la vendita è svolta dal dott. Aldo Calvani in qualità di procuratore speciale della comproprietaria, in forza della procura sopra indicata, e ha natura di vendita volontaria.

Lotto Unico – PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE ALLO STATO GREZZO CON AREA SCOPERTA PERTINENZIALE

Lotto: Porzione di fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale, allo stato grezzo e non ultimata, con area scoperta pertinenziale

Diritti e Quote: Per l'intera piena proprietà (1/1), risultante dalla contestuale vendita delle due quote indivise di 1/2 ciascuna indicate in premessa

Ubicazione: Treviso (TV), Via Noalese n. 61

Prezzo Base di Vendita: Euro 75.650,00 (Euro settantacinquemilaseicentocinquanta/00) per l'intera piena proprietà. Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base. Rilancio minimo in corso di gara: Euro 1.000,00 (Euro mille/00).

Cauzione: Euro 7.565,00 (Euro settemilacinquecentosessantacinque/00), pari al 10% del prezzo base, da versare sul conto corrente intestato ad Aste 33 S.r.l. secondo le modalità indicate al punto 2 delle Condizioni generali che seguono.

Consistenza: superficie coperta di circa mq 112,00; area scoperta pertinenziale di circa mq 185,00; superficie commerciale ponderata complessiva di mq 162,25, di cui mq 105,00 per l'unità principale e mq 57,25 per i locali accessori; volume urbanistico di circa mc 603.

Stato dell'Immobile: libero da persone e cose, secondo quanto accertato dal perito estimatore in occasione del sopralluogo del 23 giugno 2022 e della successiva verifica del 10 ottobre 2023. L'immobile si trova allo stato grezzo, è privo di impianti e di finiture e non è utilizzabile né agibile nelle condizioni attuali.

Descrizione: l'immobile è costituito dalla porzione est di un edificio bifamiliare costruito nel 1965, divisa autonomamente da cielo a terra rispetto all'adiacente abitazione sviluppata nella porzione ovest del medesimo fabbricato, di altra proprietà, e risulta in aderenza a quest'ultima; per quanto desumibile dagli atti catastali l'immobile è privo di parti comuni. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra: al piano terra locali con destinazione accessoria all'uso abitativo (ripostiglio/taverna, stileria, garage e bagno) e al piano primo i vani principali dell'unità residenziale, raggiungibili sia mediante scala esterna sia mediante rampa interna. L'area scoperta pertinenziale si sviluppa sui tre lati liberi dell'unità (nord, est e sud) e l'accesso avviene direttamente da Via Noalese mediante ingresso carraio sul confine nord.

L'immobile è insediato in area densamente edificata, su lotto prospiciente Via Noalese, strada ad alta percorrenza, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto di Treviso e in area antistante al parco commerciale "Canova".

Identificazione catastale: Comune di Treviso (TV), Catasto dei Fabbricati, Sezione D, Foglio 6:

- particella 490 sub 1, categoria F/1 – area urbana, area scoperta pertinenziale di mq 185;
- particella 490 sub 2, categoria A/3, classe 4, vani 7, superficie catastale totale mq 143, rendita catastale Euro 614,58, Via Noalese n. 61, piani T-1;

- particella 490 sub 3, categoria C/6, classe 4, mq 38, superficie catastale totale mq 38, rendita catastale Euro 133,45, Via Noalese n. 61, piano T.

STATO DI FATTO E DIFFORMITÀ RILEVATE DAL PERITO ESTIMATORE

Si richiamano espressamente, ad ogni effetto informativo e di esclusione di garanzia, le seguenti risultanze della perizia di stima del 13 novembre 2023:

- l'immobile è interessato da un intervento di ristrutturazione avviato con S.C.I.A. prot. n. 2526/13/AE del 20 dicembre 2013 e mai ultimato; i lavori sono rimasti limitati alle demolizioni ed alle parziali modifiche delle parti strutturali interessate;
- l'immobile risulta pertanto allo stato grezzo, inagibile e privo di ogni parte delle finiture e degli impianti; il suo utilizzo presuppone necessariamente l'esecuzione delle opere mancanti, ovvero dell'intera impiantistica, dei massetti, degli intonaci interni, di tutte le finiture, del cappotto esterno, degli infissi interni ed esterni e di quanto necessario per consentire una nuova istanza di agibilità;
- la conformazione dei locali e la distribuzione interna non sono pienamente eseguite e presentano parti ancora indefinite; sono presenti porzioni di muratura demolita e nuove partizioni prive di intonaco;
- il piano terra ha altezza media di circa 2,30 ml e non è quindi idoneo a ricavare locali con destinazione principale, circostanza che limita in modo significativo le possibilità di utilizzo di tale livello;
- le facciate esterne, le terrazze e la scala esterna sono in cattivo stato di conservazione, sia per la vetustà delle parti edili sia per gli interventi eseguiti durante i lavori, che ne hanno in parte compromesso funzionalità ed estetica; la scala interna si presenta con la struttura nuda in calcestruzzo a vista;
- la copertura non è stata verificata nel concreto dal perito, che ritiene non sia stata interessata dai lavori di ristrutturazione e possa risalire all'originaria costruzione;
- non risulta eseguito alcun intervento di adeguamento dell'impianto fognario originario, che il perito presume non conforme né adeguato alle vigenti esigenze normative;
- l'immobile, essendo privo di impianti e di isolamento, non dispone dei presupposti necessari per la certificazione della classe energetica né per la certificazione di regolarità e rispondenza degli impianti (non presenti);
- il perito ha espresso giudizio di non divisibilità del bene, ritenendo che l'immobile non consenta il frazionamento in parti proporzionali alle quote in possesso dei diversi comproprietari;
- le spese di regolarizzazione delle difformità sono state quantificate dal perito in Euro 0,00.

SITUAZIONE EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Treviso: Concessione Edilizia 5/38-65, provvedimento n. 26106 del 25 ottobre 1965, e successive varianti 7/8-66 (prov. n. 5710 del 9 marzo 1966), 10/38-66

(provv. n. 27835 del 24 ottobre 1966) e 1/43-66 (provv. n. 31351 del 12 dicembre 1966); Licenza d'uso n. 24087 del 1° agosto 1968; Certificato di Agibilità n. 23495 del 9 gennaio 1969; Concessione Edilizia in sanatoria n. 6930 dell'11 maggio 1992, resa ai sensi della Legge n. 47/1985 su domanda del 1° ottobre 1986; S.C.I.A. prot. n. 2526/13/AE del 20 dicembre 2013.

Conformità edilizia: il perito precisa che gli accertamenti sulla consistenza e sui parametri edilizi realmente esistenti sono stati eseguiti facendo riferimento ai grafici allegati al progetto dell'originaria costruzione del 1965, i quali "risultano però viziati da errori grafici e/o quote mancanti che non consentono una corretta ricostruzione della sagoma autorizzata se non mediante alcune approssimazioni o presunzioni". Con tale premessa le verifiche non hanno evidenziato difformità sostanziali riguardanti cambi di destinazione, numero delle unità o variazioni della consistenza eccedenti le tolleranze definite dall'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001. Il perito avverte peraltro che "eventuali piccole difformità eventualmente riscontrabili dovranno essere oggetto di attestazione di legittimità e/o variante nell'ambito del provvedimento edilizio, comunque necessario per eseguire e terminare i lavori di ristrutturazione sospesi".

Il condono edilizio del 1986, definito con la Concessione in sanatoria del 1992, riguardava l'esecuzione difforme di alcune forometrie, delle disposizioni interne e di ampliamenti con incremento di volume per aggiunta di vani accessori, "senza tuttavia sanare eventuali difformità incidenti sulla consistenza del corpo autorizzato".

Conformità catastale: lo stato dei luoghi differisce da quello rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti, per effetto dell'intervento di ristrutturazione in corso e non ultimato; l'incongruenza dipende dal mancato atto di aggiornamento catastale (variazione C.U.), che dovrà essere eseguito a lavori ultimati. Il perito precisa che non sono state rilevate modifiche tra stato catastale e stato reale tali da comportare alterazione della sagoma esterna, della conformazione planimetrica delle unità e dei loro confini, né della loro destinazione, e che al termine dei lavori sarà necessario redigere un nuovo accatastamento al Catasto Urbano.

Conformità tecnico/impiantistica: la verifica non ha sussistenza, essendo stati rimossi gli impianti preesistenti e non essendo ancora stati predisposti i nuovi.

Per ogni ulteriore notizia riguardante l'immobile oggetto della vendita si rimanda integralmente a quanto descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Luciano Berton in data 13 novembre 2023, consultabile all'interno del sito internet www.aste33.com, la cui presa visione costituisce onere dell'offerente. Si avverte che la perizia è stata redatta sulla base di sopralluoghi eseguiti nel mese di giugno 2022 e di successiva verifica del 10 ottobre 2023 e che la stima in essa contenuta è espressa con riferimento alla quota indivisa di 1/2, per la quale è stato determinato un valore di vendita in sede giudiziaria di Euro 37.825,00; il prezzo base indicato nel presente avviso è riferito, coerentemente, all'intera piena proprietà.

CONDIZIONI PARTICOLARI DELLA VENDITA

Prevalenza delle presenti condizioni. Le presenti condizioni particolari prevalgono, in caso di contrasto, sulle "Condizioni generali per la partecipazione all'asta telematica disposta nell'ambito di procedura concorsuale" riportate in calce, che si applicano per quanto non diversamente disposto e in quanto compatibili con la natura mista della presente vendita, quale precisata in premessa.

Unitarietà dell'aggiudicazione. Il lotto è posto in vendita per l'intera piena proprietà. Non sono ammesse offerte limitate ad una sola delle due quote indivise: l'offerta presentata si intende riferita all'intero e comporta l'integrale accettazione del presente avviso.

Modalità della gara. La gara si svolgerà esclusivamente in modalità telematica sul Portale www.aste33.com, nel periodo sopra indicato, secondo quanto previsto al punto 5 delle Condizioni generali che seguono, con rilanci minimi di Euro 1.000,00 (Euro mille/00). Sono ammessi a partecipare i soli soggetti registrati al Portale che abbiano versato la cauzione nei termini e con le modalità ivi indicati.

All'esito della gara risulterà aggiudicatario provvisorio il partecipante che avrà formulato l'offerta più alta. Ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita secondo quanto previsto al punto 8 delle Condizioni generali.

Il partecipante può operare sul Portale anche a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile.

Offerte migliorative. Ai sensi dell'art. 107, quarto comma, L. Fall., entro il decimo giorno di calendario successivo alla chiusura della gara potranno pervenire al Curatore, anche per il tramite di Aste 33 S.r.l., offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, di importo superiore di almeno il dieci per cento (10%) al prezzo di aggiudicazione provvisoria, secondo quanto previsto al punto 7 delle Condizioni generali che seguono.

In tal caso, si procederà ad effettuare una nuova procedura competitiva telematica al prezzo base pari all'offerta migliorativa più alta pervenuta; a detta nuova gara parteciperanno l'aggiudicatario provvisorio e il/i soggetto/i che avrà/anno presentato l'offerta migliorativa.

Nel caso in cui uno o più soggetti abbiano formulato offerta migliorativa ed abbiano offerto il medesimo importo e, successivamente, non sia pervenuta alcuna offerta al rialzo durante la seconda asta, allora si aggiudicherà la vendita colui che abbia depositato l'offerta migliorativa per primo (prendendo a riferimento la data dell'offerta e, se necessario, l'ora ed il minuto di presentazione).

Aggiudicazione definitiva. Decorso il termine di dieci giorni sopra indicato senza che sia pervenuta alcuna offerta migliorativa valida, ovvero, in caso contrario, all'esito della nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio e gli offerenti migliorativi, l'aggiudicazione diverrà definitiva, fermi restando i poteri del Giudice Delegato di cui all'art. 108, primo comma, L. Fall. L'avvenuta aggiudicazione definitiva sarà comunicata all'aggiudicatario a mezzo PEC o, in difetto, a mezzo e-mail.

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

Saldo prezzo. Il pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore, ovvero a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento n. 51/2020 del Tribunale di Treviso. La cauzione versata dall'aggiudicatario sul conto corrente di Aste 33 S.r.l. sarà da quest'ultima riversata alla procedura e imputata ai sensi del punto 9 delle Condizioni generali.

Destinazione del prezzo. Il prezzo di aggiudicazione è unitario e riferito all'intera piena proprietà; esso sarà imputato per il 50% alla quota di 1/2 acquisita all'attivo fallimentare e per il 50% alla residua quota di 1/2 della comproprietaria. La parte di prezzo di spettanza della comproprietaria sarà corrisposta dal procuratore speciale direttamente alla creditrice ipotecaria Organa SPV S.r.l. e/o suoi aventi causa, fino a concorrenza del credito garantito dall'ipoteca giudiziale indicata al punto "Formalità pregiudizievoli" che segue, al fine di ottenerne l'assenso alla cancellazione, e per l'eventuale residuo alla comproprietaria. La ripartizione del prezzo tra le due quote non incide sugli obblighi dell'aggiudicatario, che adempie con il pagamento integrale del prezzo nelle forme sopra indicate.

Il trasferimento della proprietà dell'intero avverrà entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo, con unico atto notarile a rogito di Notaio del distretto di Treviso (TV) designato dalla curatela fallimentare, al quale il dott. Aldo Calvani interverrà nella duplice qualità di Curatore del Fallimento n. 51/2020, per la quota di 1/2 acquisita all'attivo, e di procuratore speciale della comproprietaria, per la residua quota di 1/2. Tutte le spese dirette e indirette, ivi comprese le imposte relative e conseguenti alla vendita, le spese notarili, le commissioni d'asta (pari al 2,8% sul prezzo di aggiudicazione oltre imposte di legge), le sistemazioni catastali necessarie per dare seguito all'atto di trasferimento, le spese, tasse e imposte necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, le spese per l'emissione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica, ove per legge necessari, saranno a carico esclusivo dell'acquirente.

L'aggiudicazione decadrà, laddove l'aggiudicatario non versi l'intero prezzo (e gli eventuali oneri accessori, di qualsiasi natura siccome calcolati e comunicati) o non dia seguito all'atto notarile di trasferimento nei termini dianzi stabiliti, con la conseguenza che la procedura concorsuale che ha disposto la vendita sarà titolata a trattenere definitivamente la cauzione già versata, con facoltà di porre nuovamente in vendita il lotto di beni e/o il bene oggetto della aggiudicazione decaduta.

Formalità pregiudizievoli. Dalla perizia di stima e dalla documentazione agli atti della procedura risultano gravare sul bene le seguenti formalità:

- sulla quota di 1/2 acquisita all'attivo fallimentare, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento eseguita in data 11 settembre 2020 ai nn. 28604/19519;
- sulla residua quota di 1/2 della comproprietaria, iscrizione di ipoteca giudiziale in data 11 giugno 2021 ai nn. R.G. 23758 – R.P. 3632, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., il cui credito risulta ora di titolarità di Organa SPV S.r.l.

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno eseguite successivamente al trasferimento del bene, a cura del Notaio

designato per l'atto di trasferimento, con spese, tasse ed imposte a totale carico dell'aggiudicatario definitivo, secondo il seguente distinto regime:

- per la quota di 1/2 acquisita all'attivo fallimentare, mediante apposito provvedimento del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 2, L. Fall.;
- per la residua quota di 1/2 della comproprietaria, mediante atto di assenso alla cancellazione rilasciato da Organa SPV S.r.l. e/o suoi aventi causa, previa contabilizzazione delle somme alla stessa versate ai sensi del punto "Destinazione del prezzo" che precede.

Regime della garanzia. Per la quota di 1/2 acquisita all'attivo fallimentare la vendita ha natura forzosa e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. Per la residua quota di 1/2, alienata dal procuratore speciale in nome e per conto della comproprietaria, la garanzia per i vizi, anche occulti e non evidenziati in perizia, e per la mancanza di qualità della cosa venduta è espressamente esclusa d'accordo tra le parti ai sensi e nei limiti degli artt. 1490, secondo comma, e 1497 c.c.; la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione espressa di tale esclusione. L'immobile è in ogni caso venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con rinuncia dell'aggiudicatario ad ogni indennizzo, risarcimento o riduzione di prezzo.

Completamento dei lavori e regolarizzazioni. Sono a totale carico dell'aggiudicatario, senza diritto ad alcun indennizzo, risarcimento o riduzione di prezzo, tutti gli oneri ed i costi per il completamento dei lavori sospesi, per il conseguimento del titolo edilizio a ciò necessario, per l'eventuale attestazione di legittimità e/o variante delle piccole difformità di cui sopra, per l'aggiornamento e il nuovo accatastamento delle unità e per il conseguimento di una nuova attestazione di agibilità, nonché per l'adeguamento dell'impianto fognario e per ogni ulteriore adempimento prescritto dalle vigenti disposizioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, di sicurezza e ambientale.

Dichiarazioni urbanistiche. Per la quota di 1/2 acquisita all'attivo fallimentare opera l'esenzione di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Per la residua quota di 1/2, oggetto di alienazione volontaria a mezzo di procura, in atto saranno rese le dichiarazioni prescritte dalle medesime disposizioni con riferimento ai titoli edilizi sopra elencati, restando a carico dell'aggiudicatario ogni conseguente adempimento e onere.

Attestato di prestazione energetica. Come sopra riportato, la perizia di stima attesta che l'immobile, essendo privo di impianti e di isolamento, non dispone dei presupposti necessari per la certificazione della classe energetica. L'eventuale attestato di prestazione energetica, ove ritenuto necessario dal Notaio designato per l'atto, sarà acquisito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Poteri del Giudice Delegato e offerte migliorative. Resta fermo quanto previsto dall'art. 108, primo comma, L. Fall. in ordine al potere del Giudice Delegato di sospendere, anche su istanza del comitato dei creditori, le operazioni di vendita e di impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto. La vendita è altresì sottoposta alla condizione sospensiva unilaterale, stabilita nell'interesse esclusivo della procedura, della mancanza di offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, quarto comma, L. Fall., secondo quanto previsto nelle condizioni generali che seguono.

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.

Sarà cura e onere dell'aggiudicatario definitivo lo smaltimento degli eventuali beni mobili e/o rifiuti rimasti all'interno ed all'esterno delle unità oggetto di vendita, nelle forme e regole previste dalla legge.

Pubblicità. Conformemente al Secondo Supplemento al Programma di Liquidazione, il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), sul sito www.aste33.com e sugli ulteriori siti internet indicati nel medesimo Supplemento.

Per tutto quanto non previsto dalle presenti condizioni particolari, la vendita si svolgerà nel rispetto delle "Condizioni generali per la partecipazione all'asta telematica disposta nell'ambito di procedura concorsuale" qui di seguito riportate, in quanto compatibili.

CONDIZIONI GENERALI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA TELEMATICA DISPOSTA NELL'AMBITO DI PROCEDURA CONCORSALE

1. PREVISIONI GENERALI

Il bene o i lotti di beni dianzi descritto/i viene/vengono posto/i in vendita mediante asta telematica, cui si accede esclusivamente attraverso il sito www.aste33.com ("Portale"), ideato e realizzato da Aste 33 S.r.l., che ne è la proprietaria.

La partecipazione alla vendita comporta l'integrale adesione all'Avviso d'asta telematica ("Avviso di vendita") e, dunque, alle presenti "Condizioni generali per la partecipazione all'asta telematica disposta nell'ambito di procedura concorsuale" (che di tale avviso fanno parte integrante), fatta salva ogni prescrizione di legge disciplinante le vendite nell'ambito delle procedure concorsuali. L'offerente, inoltre, dichiara di aver preso visione della perizia di stima relativa ai beni messi in vendita ("Perizia di stima") – se ed in quanto pubblicata - e di averne attentamente esaminato il contenuto.

Alla vendita potrà concorrere chiunque, purché maggiorenne, tranne i soggetti cui, per legge, è fatto divieto di partecipare alla vendita disposta nell'ambito della procedura concorsuale sopra indicata.

Non sono dovute mediazioni né commissioni di qualsivoglia natura a soggetti terzi.

Delle aste telematiche viene data notizia mediante pubblicazione nel Portale, ove, oltre alla indicazione della data ed ora di svolgimento ed alla sintetica descrizione di quanto posto in vendita, sono pubblicati l'Avviso di vendita e, di norma, la Perizia di stima.

Aste 33 S.r.l., in caso di sopravvenuti problemi tecnici collegati al funzionamento del Portale e/o su richiesta degli organi della procedura concorsuale, si riserva la facoltà di annullare, sospendere, prolungare o interrompere l'asta telematica, con la precisazione che, in tali evenienze, non assume alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti all'asta, ad alcun titolo.

2. REGISTRAZIONE AL PORTALE [HTTPS://WWW.ASTE33.COM](https://www.aste33.com) E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun interessato a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto deve previamente effettuare la **registrazione al Portale**, utilizzando l'apposita funzione a ciò dedicata (salvo il caso in cui si tratti di utente già in precedenza registrato).

All'atto della registrazione, l'utente deve precisare il proprio profilo (persona fisica, persona giuridica, altro ente collettivo, etc.), la propria e-mail o PEC e scegliere una password, caricando nel sito (a) un valido documento di identità (in caso di persona fisica) o la visura camerale aggiornata, al più tardi, al giorno precedente alla registrazione, oltre al documento di identità del legale rappresentante.

Dunque, l'utente registrato deve effettuare il **login** e versare una **cauzione** di importo pari al **10% del prezzo base** indicato nella scheda sintetica relativa all'asta o nell'Avviso di Vendita, tramite PayPal, carta di credito (con addebito a carico dell'offerente delle commissioni applicate dalla banca, oltre all'importo fisso di € 0,35) o tramite bonifico bancario.

Il versamento tramite **bonifico bancario** può essere effettuato sul conto corrente BENEFICIARIO: Aste 33 S.r.l. IBAN: IT 72 L 02008 12012 000105186491 - SWIFT/BIC: UNCRITM1A12; nella relativa causale andranno indicati (i) il numero della procedura concorsuale di riferimento e/o il numero dell'ordine generato dal sistema, (ii) il lotto/bene di interesse e (iii) il Tribunale di competenza, nonché ulteriori informazioni, laddove espressamente richieste.

L'abilitazione alla partecipazione all'asta telematica verrà riconosciuta solo dopo l'accertamento dell'effettivo accredito della cauzione in conto corrente.

L'utente è responsabile della veridicità dei dati inseriti all'atto della registrazione ed è parimenti direttamente responsabile per tutti gli atti compiuti nell'utilizzo del Portale, attraverso le proprie credenziali, ferma l'espressa esenzione di Aste 33 S.r.l. e della procedura concorsuale da qualsiasi responsabilità per l'utilizzo abusivo da parte di terzi delle credenziali medesime.

L'utente, inoltre, nell'utilizzo del Portale e di tutte le sue funzioni, si impegna a rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti condizioni, ad astenersi dal porre in essere comportamenti scorretti e/o illeciti, anzitutto in relazione alla partecipazione alle aste telematiche.

Aste 33 S.r.l., peraltro, si riserva la facoltà di rifiutare o revocare, a propria discrezione, la registrazione dell'utente, laddove questi abbia violato le regole di utilizzo del Portale qui descritte.

I dati inseriti dall'utente all'atto della registrazione saranno utilizzati nelle relazioni di Aste 33 S.r.l. inerenti all'esito delle aste e per la predisposizione delle fatture, con la precisazione che qualsiasi richiesta formulata al riguardo dall'utente successivamente all'aggiudicazione non potrà essere accolta.

Le aziende estere che intendono partecipare all'asta, in caso di aggiudicazione del lotto/i dovranno altresì far pervenire ad Aste 33 S.r.l. la visura camerale tradotta in italiano.

3. CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica prende atto e riconosce che i **beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna**. La vendita, difatti, deve essere

considerata forzosa, in quanto svolta nell'ambito di una procedura concorsuale, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

La vendita, inoltre, avviene a corpo e non a misura, con esenzione della procedura concorsuale da qualsiasi contestazione circa la consistenza di quanto ceduto. È altresì esclusa la garanzia per vizi, sia palesi che occulti, sebbene non evidenziati in perizia, per mancanza di qualità o per difformità della cosa venduta, per oneri di qualsiasi natura a carico dell'aggiudicatario, anche se non evidenziati in perizia, con esclusione del diritto dell'aggiudicatario al riconoscimento di qualsiasi risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Viene precisato, ancora, che è obbligo dell'aggiudicatario procedere - a propria cura e sostenendone ogni onere e rischio - alla messa a norma dei macchinari e delle attrezzature non conformi alle normative sulla sicurezza, anche qualora non marchiati CE; parimenti, ove la messa a norma non sia possibile, è a carico dell'aggiudicatario il successivo smaltimento nelle forme di legge, assumendo quest'ultimo tutte le responsabilità per un eventuale utilizzo abusivo.

Quanto ai beni immobili, data la natura forzosa della vendita, viene altresì precisato che tutti gli oneri ed i costi per l'eventuale sanatoria di abusi e/o irregolarità di qualsiasi natura rilevati - i quali non daranno comunque diritto ad alcun indennizzo, risarcimento e/o riduzione di prezzo - saranno a carico dell'aggiudicatario. Dunque, quest'ultimo assumerà ogni eventuale responsabilità e dovrà far fronte ad ogni obbligo previsti dalla Legge n. 47/85 nonché, a titolo esemplificativo e non esaustivo, 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, rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia a tale riguardo da parte della procedura di fallimento e/o della curatela. Competerà all'aggiudicatario la liberazione dei locali qualora eventualmente occupati da terzi senza titolo, nonché lo smaltimento dei rifiuti che dovessero essere presenti nell'immobile aggiudicato, con esenzione di qualsivoglia onere e/o responsabilità in capo alla curatela in relazione a tali aspetti.

Quanto alle eventuali spese condominiali troverà applicazione l'art. 63 Disposizioni Attuative del Codice Civile.

4. ESAME DEI BENI IN VENDITA

La visione dei beni posti in vendita è fortemente consigliata per verificare la loro reale condizione, nonché allo scopo di verificare previamente tutti gli incumbenti di natura logistica eventualmente connessi alla consegna dei cespiti aggiudicati dovuti, ad esempio, alla presenza di rifiuti e/o altri materiali, del cui smaltimento e/o rimozione dovrà farsi carico l'aggiudicatario), in relazione ai quali Aste 33 S.r.l. declina qualsiasi di responsabilità.

La visione è consentita, gratuitamente e sempre prima dell'asta, previa richiesta formulata per iscritto ad Aste 33 S.r.l., tramite il portale www.aste33.com (nella sezione dedicata alla scheda del bene all'asta, è presente l'apposito form "Prenota una Visita") o mezzo e-mail (all'indirizzo info@aste33.com). La richiesta deve essere necessariamente corredata del documento di identità valido del soggetto che eseguirà la visione; diversamente, non verrà evasa.

Gli orari e le date delle visite saranno stabiliti da Aste 33 S.r.l., a sua discrezione, e, salvo ipotesi particolari, in orari di ufficio (dalle ore 8:30 alle ore 18:30, nei giorni da lunedì a venerdì).

5. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA

Nel Portale sono pubblicate la data e l'ora di apertura e di fine dell'asta telematica relativa al lotto/bene posto in vendita (tali termini, quanto alla prima asta, sono anche precisati nel presente avviso d'asta).

Nella medesima sezione del Portale, oltre al prezzo base e l'offerta minima, se prevista (ovvero il prezzo minimo che è necessario offrire per partecipare alla gara), è precisato l'ammontare del rilancio minimo ammesso.

Dopo l'apertura della gara e per tutta la sua durata, ciascun partecipante ha facoltà di formulare la propria offerta irrevocabile di acquisto, esclusivamente attraverso le modalità precisate nel Portale. L'offerta perde efficacia quando è superata da una successiva offerta per un prezzo maggiore, purché almeno pari al prezzo della precedente offerta, maggiorato di importo corrispondente al rilancio minimo (difatti, sono ammessi rilanci nella misura minima o, a discrezione dell'offerente, in misura superiore).

Al superamento dell'offerta o dell'ultimo rilancio, ciascun partecipante riceve una e-mail e un avviso automatico ("alert") che compare sullo schermo del dispositivo da cui è stato effettuato l'accesso (fermo restando che la mancata o tardiva ricezione dell'alert e/o dell'e-mail, imputabile a qualsiasi ragione tecnica, non pregiudica il regolare svolgimento della gara).

Il partecipante alla gara la cui offerta è superata ed ha, pertanto, perso efficacia può chiedere lo svincolo della cauzione versata; alternativamente, può mantenere la cauzione e formulare un'eventuale successiva offerta migliorativa, prima del termine della gara.

Qualora l'ultima offerta pervenga negli ultimi 3 (tre) minuti di durata della gara, la durata dell'asta verrà automaticamente prorogata, di volta in volta, per un ulteriore periodo di tempo di 3 (tre) minuti.

6. AGGIUDICAZIONE

Il lotto di beni o il bene posto in vendita verrà provvisoriamente aggiudicato a chi, tra i partecipanti all'asta telematica, avrà offerto il prezzo maggiore.

Ogni eventuale onere fiscale derivante dalla vendita, così come tutti gli eventuali costi dipendenti dalla vendita (ivi compresi i compensi notarili) sono posti definitivamente a carico dell'acquirente.

L'aggiudicazione, ancorché provvisoria, decadrà, laddove quest'ultimo non versi l'intero prezzo (e gli eventuali oneri accessori, di qualsiasi natura siccome calcolati e comunicati all'aggiudicatario) nei termini precisati nel presente Avviso di vendita (e precisamente nelle CONDIZIONI PARTICOLARI DELLA VENDITA sopra indicate) e salve diverse indicazioni provenienti dagli organi della procedura concorsuale, con la precisazione che, in caso di inadempimento a siffatto obbligo di pagamento, la procedura concorsuale che ha disposto la vendita sarà titolata a trattenere definitivamente la cauzione già versata, con facoltà di porre nuovamente in vendita il lotto di beni e/o il bene oggetto della aggiudicazione decaduta.

7. APPLICAZIONE DEGLI ARTT.107 E 108 LEGGE FALLIMENTARE – SECONDA EVENTUALE ASTA

La vendita qui disciplinata è sottoposta alla condizione sospensiva unilaterale, e quindi stabilita nell'interesse esclusivo della procedura concorsuale, della mancanza di eventuali offerte migliorative che, ai sensi dell'art. 107 quarto comma Legge Fallimentare, dovessero pervenire al curatore, anche per il tramite di Aste 33 S.r.l.; fermo restando quanto previsto dall'art. 108, comma primo, Legge Fallimentare, in ordine ai poteri del giudice delegato di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita.

Le offerte migliorative potranno essere presentate da qualunque interessato (anche qualora non abbia partecipato alla prima asta telematica), nel rispetto delle prescrizioni previste nel presente Avviso di vendita (e precisamente nelle CONDIZIONI PARTICOLARI DELLA VENDITA sopra indicate).

In caso di valida presentazione di offerta/e migliorativa/e rispetto a quella che ha consentito l'aggiudicazione provvisoria (par. 6 che precede), l'aggiudicatario provvisorio sarà informato per iscritto del superamento dell'esito della prima asta telematica.

Sia il nuovo offerente (o i nuovi offerenti) che l'aggiudicatario provvisorio saranno informati per iscritto (tramite PEC ovvero, in difetto, tramite e-mail, all'indirizzo fornito in sede di registrazione o indicato nella offerta migliorativa) della nuova ed ultima sessione di asta telematica che si terrà esclusivamente tra loro, con contestuale trasmissione da parte di Aste 33 S.r.l. della relativa abilitazione.

Ciascun nuovo offerente sarà titolato a partecipare alla nuova (e ultima) asta telematica esclusivamente previa registrazione al Portale e versamento della cauzione in precedenza stabilita.

La nuova asta – che si terrà sempre secondo le modalità indicate al par. 5 che precede – si concluderà con l'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

Viene altresì precisato che, laddove il nuovo aggiudicatario coincidesse con il precedente aggiudicatario provvisorio, questi dovrà provvedere unicamente al pagamento del saldo (al netto di quanto già versato in conseguenza della prima e provvisoria aggiudicazione). Diversamente, previo storno della fattura di vendita, gli verrà restituito l'importo versato in precedenza a titolo di prezzo (e di eventuali oneri accessori) nei termini e con le modalità di cui al par. 8 che segue.

8. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La restituzione della cauzione, in favore dei partecipanti alle aste che non siano risultati aggiudicatari, avverrà nei tempi e con le modalità qui precisate (con esclusione del riconoscimento di qualsivoglia interesse attivo a favore di chi l'abbia prestata):

- laddove sia stata costituita a mezzo di **carta di credito**, il ripristino della relativa somma avverrà entro tre (3) giorni lavorativi successivi al termine della gara (con addebito all'offerente della commissione di € 0,77 fissi);
- laddove la cauzione sia stata versata a mezzo **bonifico bancario**, Aste 33 S.r.l. procederà alla sua restituzione entro tre (3) giorni lavorativi successivi al termine della gara (con addebito all'offerente della commissione fissa di € 1,50).

La cauzione versata dall'aggiudicatario provvisorio a seguito della prima asta, che ha diritto di partecipare alla seconda asta (successiva ad eventuali offerte migliorative di cui al par. 7), ma che non

sia risultato nuovamente aggiudicatario, verrà restituita nei termini anzidetti, decorrenti dalla chiusura della seconda asta, con applicazione dei medesimi addebiti per commissioni.

La cauzione versata dall'aggiudicatario definitivo, come spiegato ai paragrafi 6 e 7 che precedono, viene scomputata dal prezzo di aggiudicazione da versare (salva l'ipotesi in cui la procedura concorsuale abbia titolo per trattenerla, laddove l'aggiudicatario incorresse nell'inadempimento all'obbligo di pagare il prezzo).

9. CONSEGNA DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI

I beni saranno consegnati, salvo diverse indicazioni riportate all'interno del presente Avviso di vendita o provenienti dagli organi della procedura, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento e, quindi, solo dopo l'avvenuto integrale pagamento del prezzo e di tutte le spese dirette e indirette, ivi comprese le imposte relative conseguenti alla vendita, le spese notarili, le commissioni d'asta (pari al 2,8% sul prezzo di aggiudicazione oltre imposte di legge), le sistemazioni catastali necessarie per dare seguito all'atto di trasferimento, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e del certificato di destinazione urbanistica (ove necessario), che saranno poste a carico esclusivo dell'acquirente; ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata (compresa la cauzione) sarà imputata prima alle spese e poi al prezzo del bene aggiudicato.

10. RESPONSABILITÀ

Aste 33 S.r.l. non è responsabile per i danni di qualsiasi natura (incluse perdite di profitto, spese legali e spese sostenute a qualsiasi altro titolo, anche per imposte sul valore aggiunto o equivalenti etc.) eventualmente subiti dall'utente a causa (i) dell'inosservanza o della mancata comprensione da parte dell'utente delle regole contenute nelle presenti "Condizioni generali per la partecipazione all'asta telematica disposta nell'ambito di procedura concorsuale" e nell'Avviso di vendita; (ii) dell'abusivo o scorretto utilizzo del Portale da parte dell'utente o dalla commissione di violazioni di legge tramite il Portale stesso; (iii) dall'uso illecito del Portale da parte di terzi e/o dalla diffusione di virus da parte di terzi tramite il Portale.

Aste 33 S.r.l., inoltre, declina ogni responsabilità per la mancata corrispondenza della descrizione, delle riproduzioni fotografiche e dei dettagli dei beni/lotti pubblicati nel Portale alle effettive caratteristiche dei beni messi in vendita, con esenzione della stessa Aste 33 S.r.l. da qualsiasi danno l'utente avesse a subire in tali casi.

Aste 33 S.r.l. non è responsabile di malfunzionamenti collegati all'utilizzo del Portale e/o all'impossibilità di accedervi da parte dell'utente, per causa non imputabile ad Aste 33 S.r.l. e/o in ragione di forza maggiore.

11. INFORMATIVA PRIVACY - AI SENSI DEL D. LGS N. 196/2003 (CODICE PRIVACY)

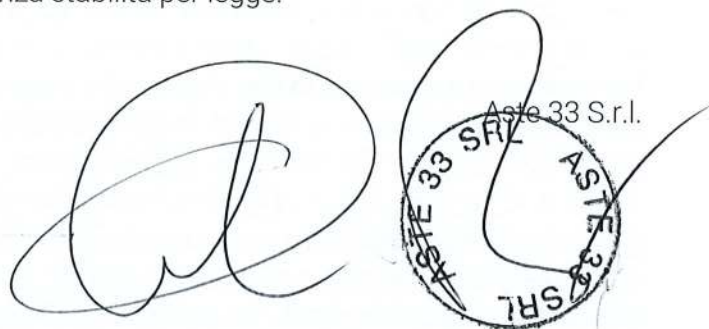
Con la registrazione al Portale, l'utente autorizza Aste 33 S.r.l. al trattamento dei dati personali, nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e secondo le previsioni della *Privacy Policy* sempre disponibile nel Portale al seguente link: <https://www.aste33.com/privacy-policy/>.

L'utente, inoltre, garantisce la correttezza e la completezza dei dati personali forniti al momento della registrazione, impegnandosi a comunicare ad Aste 33 S.r.l. ogni eventuale successiva modificazione.

12. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

La vendita all'asta disciplinata dalle presenti "Condizioni generali per la partecipazione all'asta telematica disposta nell'ambito di procedura concorsuale" e dell'Avviso di vendita, nonché ogni rapporto tra l'utente ed Aste 33 S.r.l. derivante dall'utilizzo del Portale sono disciplinati dalla legge italiana.

In caso di controversie riguardanti l'applicazione delle presenti "Condizioni generali per la partecipazione all'asta telematica disposta nell'ambito di procedura concorsuale", sarà competente il foro di Treviso, ferma l'eventuale diversa competenza stabilita per legge.

A handwritten signature in black ink is positioned to the left of a circular stamp. The stamp is also in black ink and contains the text "ASTE 33 SRL" repeated around its perimeter. Above the stamp, the text "Aste 33 S.r.l." is printed.