

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE FALLIMENTARE  
FALLIMENTO N. 179/2014 R.F.

## AVVISO D'ASTA

Il dott. Iginò Berti, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 179/2014, in conformità al Supplemento del Programma di Liquidazione del 05 dicembre 2018 approvato dal Giudice Delegato, Dott.ssa Petra Uliana in data 12 dicembre 2018 e successiva integrazione del 05 luglio 2024 approvato al Giudice Delegato, Dott.ssa Petra Uliana in data 18 luglio 2024, comunica che il giorno:

**08 Novembre 2024 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 beni immobili, proprietà della procedura concorsuale in epigrafe:

### LOTTO UNICO (LOTTO N. 1 + LOTTO N.2)

**Lotto:** Unità ad uso commerciale (negozi) e unità a destinazione direzionale (ufficio), con relative pertinenze, situate al piano terra e adiacenti tra loro all'interno del "Condominio Garden Est"

**Diritti e Quote:** Piena Proprietà per l'intero

**Ubicazione:** Comune di Pederobba (TV), in località Onigo Via del Cristo ai civici 23-25,

**Superficie Commerciale:** circa mq. 225,00

**Prezzo Base di Vendita:** Euro 166.900,00 (Euro cento sessanta sei mila novecento/00)

**Offerta minima per partecipazione all'asta:** Euro 125.175,00 (Euro cento venti cinque mila cento settanta cinque/00) in base all'offerta irrevocabile d'acquisto ricevuta

**Stato dell'Immobile:** Occupato senza titolo

**Descrizione:** Si tratta di numero 02 (due) unità immobiliari, la prima ad uso commerciale (negozi) e la seconda ad uso direzionale (ufficio), entrambe situate al piano terra nel **Comune di Pederobba (TV), in località Onigo, Via del Cristo ai civici 23-25**. Le unità fanno parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, denominato "Condominio Garden Est", dotato di ascensore condominiale e sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a un piano interrato adibito a garage, magazzini, cantine e vari locali di servizio.

**La superficie commerciale complessiva del bene staggito è di circa 225,00 mq.**

Le due unità, attigue, sono attualmente unite e impropriamente adibite ad abitazione. Entrambe sono dotate di **riscaldamento centralizzato**. La prima unità (Lotto n. 1 di perizia), ad uso commerciale, è composta da: ingresso (sia dagli spazi condominiali tramite la corte scoperta

esclusiva, sia internamente dal corridoio condominiale), tre locali, due disimpegni e un servizio igienico. Al piano interrato, sono presenti una cantina e un posto auto. La seconda unità (Lotto n. 2 di perizia), ad uso direzionale, è composta da: ingresso (sia dagli spazi condominiali tramite la corte scoperta esclusiva, sia internamente dal corridoio condominiale), tre locali, un disimpegno e un servizio igienico. Anche questa unità dispone di una cantina e un posto auto al piano interrato.

**Entrambe le unità risultano occupate senza titolo e attualmente utilizzate come residenza.** Si presentano in condizioni interne ed esterne discrete. Si comunica che sarà responsabilità e onere dell'aggiudicatario provvedere allo smaltimento di tutti i beni mobili/rifiuti presenti all'interno dell'immobile oggetto di vendita, secondo le modalità e le norme previste dalla legge.

Si segnala inoltre che, su entrambe le unità sono presenti **difformità urbanistiche e catastali, sanabili, il cui costo di regolarizzazione è stimato in circa € 14.300,00 (quattordicimila trecento/00 euro)**. Tali difformità, come ad esempio la posizione delle pareti divisorie interne, sono descritte dettagliatamente nella perizia di stima e già considerate nella determinazione del valore finale di stima/liquidazione.

Identificazione catastale: Comune di Pederobba (TV) - Catasto dei Fabbricati, Sezione C - Sezione C - Foglio 7:

Mappale 539 - sub 5 – Cat. C/6 – cl.2 – mq 16 – R.C. € 18,18 – via del Cristo – p. S1;

Mappale 539 - sub 6 – Cat. C/1 – cl.3 – mq 98 – R.C. € 1.169,15 – via del Cristo 25 – p. T-S1 con area scoperta;

Mappale 539 - sub 7 – Cat. A/10 – cl.1 – vani 4,5 - mq 98 – R.C. € 650,74 – via del Cristo 23 – p. T-S1 con area scoperta;

Mappale 539 - sub 8 – Cat. C/6 – cl.2 – mq 17 – R.C. € 19,32 – via del Cristo – p. S1;

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

**Prezzo Base di Vendita:** Euro 166.900,00 (Euro cento sessanta sei mila novecento/00) con rilancio minimo pari ad Euro 2.000,00 (Euro due mila/00) in caso di gara informale.

\*\*\*

I beni 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 oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima, redatta dal perito estimatore, consultabili nel sito Internet

[www.aste33.com](http://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 **08 novembre 2024**, 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](mailto:info@aste33.com), in busta chiusa, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni esterne "Tribunale di Treviso – Fallimento n. 179/2014 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:

**TRIBUNALE DI TREVISO – FALLIMENTO N. 179/2014**

- **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. – la Procedura ad ogni modo garantirà il pagamento delle spese condominiali maturate in prededuzione dalla data di sentenza del fallimento fino alla data di vendita del lotto.

L'atto di trasferimento sarà imponibile IVA al 22% previa verifica e valutazione del regime fiscale e ove possibile l'eventuale specifica opzione del cedente "Operazione in Reverse Charge", oltre a imposte ipocatastali.

Si precisa inoltre che, l'ordine di liberazione è stato emesso in data 14/08/2024 e sarà attuato dal curatore a cura e spesa della procedura secondo i tempi e le disposizioni emanate dal Giudice Delegato e che l'unità staggita sarà consegnata libera da persone.

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.

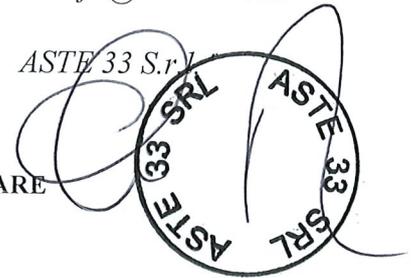
Si precisa che i beni immobili non saranno trasferiti a soggetto diverso dall'aggiudicatario; sarà però possibile trasferire l'immobile ad una società di leasing indicata dall'aggiudicatario definitivo alla condizione che quest'ultimo, nel relativo contratto, ne sia indicato quale utilizzatore finale.

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](http://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](mailto:info@aste33.com).

TRIBUNALE DI TREVISO – SEZIONE FALLIMENTARE  
FALLIMENTO N. 179/2014



#### “Condizioni di Vendita”

**L'aggiudicatario/acquirente prende atto ed accetta:**

1. che i beni 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, 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.

\*\*\*

