



TRIBUNALE DI TREVISO
SECONDA SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA

FALLIMENTO NR. 35/2022 - SENT. NR. 35/2022

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCIO MUNARO
CURATORE: DOTT.SSA CRISTINA DALL'ANTONIA

ESPERIMENTO DI VENDITA DI QUOTA 50% - APPARTAMENTO IN COMUNE DI BRINDISI (BR)

La dott.ssa Cristina Dall'Antonia, Dottore Commercialista, con Studio in San Vendemiano, via Friuli n. 10, Curatore del Fallimento in oggetto,

AVVISA

che il **giorno 19/12/2024 alle ore 9.00**, presso il Suo Studio in San Vendemiano (TV), Via Friuli 10, si procederà alla vendita del seguente immobile, oggetto di perizia di stima del 13 giugno 2023 redatta dal ing. Giuseppe Christian Barbarito di Brindisi (BR), depositata agli atti della Procedura.

LOTTO UNICO

Diritti e quote: Quota 50% della piena proprietà di appartamento al piano terra rialzato.

Bene in vendita: Appartamento di circa 112,62 mq, dotato di ingresso-corridoio, n.3 camere letto doppio, cucina, ripostiglio, soggiorno-sala, disimpegno e bagno, oltre a terrazzino vista porto interno della città e balcone (con annessa area coperta non praticabile) di affaccio su cortile interno di altra ditta. Al piano interrato un locale di sgombero/cantinola, di circa 9,66 mq, non direttamente comunicante con l'appartamento.

Si segnala la presenza di alcune difformità sanabili su cui si fa espresso riferimento alla perizia di stima.

Per tutti i dettagli e per le altre caratteristiche si rinvia a quanto descritto nella perizia su indicata.

Stato del bene: occupato da comproprietario.

Descrizione catastale:

Catasto **Fabbricato:** Comune di Brindisi (BR), Foglio 190:

- particella 3560, sub. 9, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 138 mq (totale escluse aree scoperte 134 mq), rendita € 600,38, Piazza Santa Teresa, Piano T

Prezzo base: € 45.200,00

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara): Importo € 2.000,00

A) CONDIZIONI DELLA VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dal ing. Giuseppe Christian Barbarito di Brindisi (BR). Detta perizia risulta depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso e pubblicata su portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it;
- la vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti, sequestri, eventuali decreti di ammissione a procedure concorsuali, sentenza di fallimento e vincoli di destinazione. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della Procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire secondo modalità e tempi stabiliti da G.D.;
- tutti gli oneri per il trasferimento della proprietà, le tasse e le imposte saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusa la cancellazione della sentenza di fallimento trascritta e gli adempimenti connessi alla regolarizzazione delle trascrizioni ereditarie (es. accettazione tacita eredità), mentre gli oneri di pubblicità saranno assolti dalla Procedura;

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita**, scegliendo una delle seguenti modalità, alternative tra loro:

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0438 1918205, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del Curatore, Via Friuli n. 10, San Vendemiano (TV)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta con la seguente dicitura "*Busta depositata da _____*", che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del curatore e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. Al momento della presentazione della busta, il presentatore dovrà indicare un indirizzo di posta elettronica o un recapito telefonico al quale ricevere eventuali comunicazioni;
- **in modalità telematica**, previo accesso al **Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure al sito www.falcoaste.it**, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** (si invitano gli interessati a leggere attentamente 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, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

L'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC).

C) CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente.
Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia - ricorrendone i presupposti - acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura storica aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato a pena di esclusione;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del contenuto dell'avviso di vendita e che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- f. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- g. l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente ovvero dal procuratore o dal legale rappresentante dell'offerente.

D) ALLEGATI DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a. una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale** dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale aggiornata** o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità del procuratore e tesserino dell'ordine;
- b. la **documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione** - che sarà trattenuta dal Curatore in caso di rifiuto dell'acquisto o che sarà imputata a titolo di acconto prezzo in caso di aggiudicazione o che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione - **e 10% del prezzo offerto a titolo di fondo spese** - che in caso di mancata aggiudicazione sarà restituito tempestivamente all'offerente, mentre in caso di aggiudicazione, al momento della conseguente stipula del contratto di compravendita verrà imputato agli oneri di trasferimento e, per l'eventuale differenza a prezzo -, **da versare, a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:**
- **nel caso di offerta in modalità CARTACEA:**
 - ✓ un assegno circolare non trasferibile intestato a **FALL. 35/2022 – TRIBUNALE DI TREVISO** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
 - ✓ un assegno circolare non trasferibile intestato a **FALL. 35/2022 – TRIBUNALE DI TREVISO** per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di fondo spese,

tutti i suddetti assegni depositati dall'aggiudicatario verranno consegnati al curatore al momento dell'aggiudicazione.
 - **nel caso di offerta in modalità TELEMATICA:**

- ✓ contabile attestante il bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare alle seguenti coordinate bancarie **IT 56 O 08904 61620 009 000 019807** dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, indicando come causale la seguente dicitura "**Fall. R.g. 35/2022 – Tribunale di Treviso - CAUZIONE**";
- ✓ contabile attestante il bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare alle seguenti coordinate bancarie **IT 56 O 08904 61620 009 000 019807** dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, indicando come causale la seguente dicitura "**Fall. R.g. 35/2022 – Tribunale di Treviso – FONDO SPESE**";

Con la precisazione che i bonifici dovranno essere effettuati a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

c. **marca da bollo** dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:

- ✓ **offerta cartacea**: applicando la marca da bollo sull'offerta;
- ✓ **offerta telematica**: sul portale dei servizi telematici (pst.giustizia.it) nella sezione "Pagamento di bolli digitali", oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al nr. 0444 346211.

D) DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

a. L'offerta presentata è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, essendo facoltà del Giudice Delegato e del Curatore valutare se dar luogo o meno alla vendita, qualora siano applicabili le disposizioni di cui agli artt. 108.1 e/o 107.4 lf;

b. Gli **offerenti telematici** parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito www.fallcoaste.it nell'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, mentre **l'offerente cartaceo** è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte, ovvero il giorno 19/12/2024 alle ore 9.00.

Gli offerenti telematici che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione.

c. In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, oppure ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e a parità di condizioni, e non si proceda a gara per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

d. L'apertura delle buste telematiche e cartacee contenenti le offerte di acquisto si svolgerà nel luogo, giorno e orario indicato per l'esame delle offerte, alla presenza *on line* degli offerenti telematici e di quelli comparsi personalmente o per delega. In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Curatore rinverrà l'asta, al fine di celebrarlo in locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché inviando avviso tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà.

A discrezione del Curatore, potranno accedere alla sala d'aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente. Si invitano gli offerenti a presenziare all'apertura delle buste.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta sarà considerata inammissibile.

e. Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle analogiche, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti e oscurando i dati personali degli offerenti *on line*, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato ad euro 2.000 (duemila/00).

Ai partecipanti è assegnato un termine di 60 secondi entro il quale effettuare ogni rilancio. Il Curatore

provvederà a informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato.

Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto. L'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, dà diritto all'aggiudicazione provvisoria, salvo il potere di sospensione da parte del Curatore ai sensi dell'art. 107 della Legge Fallimentare ovvero dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 della medesima legge, i quali potranno pertanto promuovere una nuova procedura competitiva, con le stesse modalità, fissando quale nuovo prezzo base un prezzo maggiorato rispetto alla prima procedura competitiva e restituendo all'aggiudicatario provvisorio quanto da esso già versato;

Salvo quanto previsto al precedente punto (art. 107 e 108 Legge Fallimentare) non potranno essere esaminate offerte pervenute scaduto il termine assegnato per la loro presentazione;

f. in caso di aggiudicazione definitiva, l'offerente è tenuto al versamento:

- del saldo prezzo entro 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione, direttamente al Curatore mediante assegno circolare intestato al Fallimento (al netto di quanto già versato a titolo di cauzione e fondo spese) oppure mediante bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura;
- delle tasse, imposte e competenze notarili, ivi inclusi gli oneri connessi alla regolarizzazione delle trascrizioni ereditarie relative alla conseguente compravendita entro la data di stipula del contratto notarile conseguente all'aggiudicazione, direttamente al Notaio per l'importo che verrà da quest'ultimo comunicato;

g. il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro trenta giorni dalla data del provvedimento del Giudice Delegato di autorizzazione alla vendita;

h. in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, oltre eventuali maggiori danni; le somme versate a titolo di fondo spese saranno restituite dal Curatore all'aggiudicatario, dopo la decurtazione di cui al punto precedente.

RIFERIMENTO E INFORMAZIONI

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili potranno essere reperite nelle perizie di stima depositate in Tribunale, sul Portale delle vendite pubbliche e pubblicate presso i siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, o presso il Curatore, dott.ssa Cristina Dall'Antonia, esclusivamente a mezzo email procedure.dallantonia@gmail.com.

San Vendemiano (TV), 11 novembre 2024

IL CURATORE
dott.ssa Cristina Dall'Antonia

