

Tribunale di Treviso

Sezione Fallimenti

LIQUIDAZIONE PATRIMONIO N. 27/2021 RG - LIQUIDAZIONE PATRIMONIO N. 28/2021 RG

GIUDICE DELEGATO: DOTT. BRUNO CASCIARRI

LIQUIDATORE: AVV. DONATELLA BERTO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

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

AVVISA

che il giorno **26.09.2023** alle ore **16.00** procederà alla vendita del lotto *infra* descritto, alle condizioni e con le modalità di seguito precisate

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA E PREZZO BASE

LOTTO UNICO – Trattasi di un compendio costituito da un appartamento completo di alcuni arredi e garage sito in San Tomaso Agordino (BL) e dalla quota di 2/9 pro-indiviso di un appartamento con garage ed annesso scoperto pertinenziale siti in Preganziol (TV). I beni posti in vendita sono così identificati:

- Appartamento con garage ubicato in San Tomaso Agordino (BL), Via Vare n. 60, condominio "Cordevole", identificati al Catasto Fabbricati di Belluno, Comune di San Tomaso Agordino, Foglio 19, mapp. 446, sub. 4, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale € 159,07 (appartamento), mapp. 446, sub. 9, categoria C/6 (autorimessa) classe 2, consistenza 17 m², rendita catastale € 14,05. Nell'immobile sono presenti alcuni arredi¹.
- Quota di 2/9 pro indiviso di appartamento con garage e scoperto pertinenziale siti in Preganziol (TV), Via Mario Bertuol, identificati al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Preganziol, sez. A, foglio 1, mapp. 1616, area urbana di 156 mq; mapp. 45, sub. 6, cat. C/6, cl. 3, mq 20, rendita € 28,92; mapp. 45, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 5, rendita 395,09.

Per maggiori dettagli ed informazioni sui beni posti in vendita si rinvia alle perizie di stima redatte dal dott. Francesco De Mori in data 21.03.2023 e dal dott. Paolo Caprera in data 16.01.2020².

Si precisa ulteriormente che:

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

¹ Due divani rispettivamente di due e tre posti, un portaombrelli in legno ed una scrivania con sedia.

² Il complesso immobiliare di San Tomaso Agordino è stato valutato, nel suo complesso, € 78.400,00 mentre i beni mobili ivi ricoverati sono stati stimati € 260,00. La quota di proprietà del compendio immobiliare di Preganziol è stata valutata € 14.000,00.

Descrizione	Prezzo base
Lotto Unico) compendio costituito da un appartamento ed alcuni arredi con garage sito in San Tomaso Agordino (BL) e dalla quota di 2/9 pro-indiviso di un appartamento con garage ed annesso scoperto pertinenziale siti in Preganziol (TV).	€ 92.660,00

- la gara tra gli offerenti ammessi sarà effettuata al rialzo, con **scatti minimi in aumento** di € 1.000,00;
- dovrà essere versato un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale;
- **per il lotto posto in vendita è già a mani del curatore un'offerta irrevocabile d'acquisto di importo corrispondente al prezzo base della procedura competitiva. Pertanto, in assenza di ulteriori offerte, i beni saranno aggiudicati all'offerente al prezzo offerto.**

DETERMINA

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

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto di interesse, come meglio sopra individuato, per un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possano essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può quindi essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", con compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: hiip://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;
- con modalità cartacea, consegnando l'offerta, redatta su supporto cartaceo e sottoscritta in originale, a mani, in busta chiusa con le sole indicazioni "Tribunale di Treviso n. 27-28/2021 L.P.", presso lo studio del Liquidatore, previo appuntamento telefonico oppure per raccomandata a.r. (che dovrà pervenire entro il termine indicato) con indicazione sul frontespizio della busta "Tribunale di Treviso n. 27-28/2021 L.P.".

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

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno il **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Treviso L.P. N. 27/2021", acceso presso "Cherry Bank S.p.a." ed avente il seguente IBAN: IT 13 P 03365 12000 00000001970. Copia della contabile bancaria attestante l'effettuazione del versamento dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione;
- offerente cartaceo: bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Treviso L.P. N. 27/2021", acceso presso "Cherry Bank S.p.a." ed avente il seguente IBAN: IT 13 P 03365 12000 00000001970, oppure assegno circolare intestato a "Liquidazione del Patrimonio n. 27/2021 RG Tribunale di Treviso". Ricevuta del versamento ed assegno circolare dovranno essere allegati all'offerta di acquisto.

Il deposito cauzionale sarà incamerato dalla Procedura in caso di mancata comparizione dell'offerente alla procedura di vendita competitiva, oltre che in caso di mancato versamento del saldo prezzo, o, ancora, in caso di mancata stipula dell'atto notarile nei termini indicati dal presente regolamento.

Il deposito cauzionale sarà viceversa restituito ai soggetti non aggiudicatari, al termine della procedura competitiva di vendita, salvo il caso in cui l'importo sia stato depositato nel conto corrente della procedura. In tal caso la restituzione avverrà nei tempi tecnici necessari.

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

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

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

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 25.09.2023 alle ore 13.00.

Il versamento della cauzione a mezzo bonifico bancario dovrà pervenire entro la stessa data e l'ora indicata (25.09.2023 ore 13.00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La partecipazione degli offerenti alla procedura competitiva avrà luogo:

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

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

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

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

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

Modalità di rilanci: i rilanci non potranno essere inferiori a euro 1.000,00; in caso di gara tra gli offerenti il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (purchè siano trascorsi almeno 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne seguiti altra maggiore), ovvero in caso di rinuncia da parte degli altri concorrenti.

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

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

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

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

La visita non sarà eseguita nei 2 giorni non festivi immediatamente antecedenti il termine di presentazione dell'offerta e durante il mese di agosto.

4. - Offerte migliorative

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione (provvisoria) potranno essere presentate offerte migliorative, ma le stesse saranno considerate solo a condizione che superino di almeno il 10% il prezzo di aggiudicazione e che sia contestualmente versata, con le modalità di cui al punto 2), la cauzione del 20%, calcolata sull'importo dell'offerta migliorativa.

L'offerta migliorativa e la relativa cauzione dovranno essere consegnati a mani oppure a mezzo raccomandata a.r., presso lo studio del liquidatore in Treviso, Via Tommaso Salsa n. 82, previo appuntamento telefonico allo 0422/421530.

Nel caso di presentazione di una o più offerte migliorative sarà effettuato un nuovo esperimento di vendita al quale saranno ammessi a partecipare unicamente l'aggiudicatario dell'esperimento precedente ed il nuovo offerente, con base d'asta pari all'offerta migliorativa ricevuta (ovvero, in caso di più offerte, sulla base dell'offerta più elevata), con rilancio minimo prestabilito di € 1.000,00.

All'esito della gara informale risulterà aggiudicatario (definitivo) il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore.

Le inserzioni pubblicitarie non saranno ripetute.

Maggiori dettagli per modalità e termini di svolgimento della gara al rialzo verranno comunicati agli interessati nel caso specifico.

Ai non aggiudicatari verrà restituito il deposito cauzionale presentato.

5 - Trasferimento del bene

L'aggiudicatario a titolo definitivo dovrà versare il saldo prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), entro **60** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

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

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

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **60** giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto, sempre che tale soggetto accetti tale aggiudicazione.

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

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

6 - Principali condizioni della vendita

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

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

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

Sono infine ad esclusivo carico dell'acquirente gli onorari notarili e relativi accessori, imposte, tasse e spese inerenti, conseguenti e/o collegate alla stipula notarile.

7 - Avvertimenti e disposizioni generali

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

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

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

8 - Foro competente

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

9 - Pubblicazione e pubblicità

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

- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- sul web sui siti www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.ivgtreviso.it, oltre che sul portale dei fallimenti di Treviso (www.fallimentitreviso.com);
- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (www.pvp.giustizia.it);
- nelle testate giornalistiche: "La Nuova Venezia", "La Tribuna di Treviso", "Il Mattino di Padova" ed il "Corriere delle Alpi".

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

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

Treviso, lì 7 luglio 2023

il liquidatore
avv. Donatella Berto

