

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 30-31/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: dott. Lucio Munaro

LIQUIDATORE: dott.ssa Chiara Pegoraro

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

* * *

**PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA FISSATA PER IL
15.09.2025 AD ORE 15.00 PRESSO IL NOTAIO CARLA SACCARDI
CON STUDIO IN QUINTO DI TREVISO (TV)**

* * *

Si rende noto che il giorno **15 settembre 2025** ad ore **15.00** presso lo **Studio del Notaio Carla Saccardi in Quinto di Treviso** (TV), Via Vittorio Emanuele n. 91/A, alla presenza del Notaio dott.ssa Carla Saccardi e del Liquidatore, dott.ssa Chiara Pegoraro, si terrà la procedura competitiva per la vendita del compendio immobiliare di seguito descritto, appreso all'attivo della Liquidazione del Patrimonio n. 30-31/2022 RG, aperta dal Tribunale di Treviso con decreto del 11.12.2023, pubblicato il 12.12.2023.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Lotto unico

Compendio immobiliare situato nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), loc. Villarazzo, in Via Valsugana n. 33, costituito dalla piena proprietà di un'abitazione unifamiliare con pertinenza ed area esterna ad uso esclusivo e di un terreno edificabile.

L'alloggio unifamiliare in casa singola è distribuito su due piani parzialmente fuori terra, seminterrato e rialzato, e da quattro balconi, mentre l'area scoperta ad uso esclusivo ha una superficie catastale complessiva di 784 mq circa.

Al piano rialzato sono presenti due terrazze, una cucina, un soggiorno, un disimpegno della zona notte, tre camere (di cui due doppie), un bagno e due poggianti mentre al piano seminterrato si trovano due sale musica, una lavanderia-wc, una cantina e la centrale termica.

Nell'area ad uso esclusivo sono presenti un garage in calcestruzzo, una tettoia ed una casetta in legno da demolire (si veda *infra*).

Il terreno edificabile, soggetto ad accordo di programma e P.U.A., ha destinazione residenziale ed una superficie catastale di circa 1.277 mq. Il terreno è intercluso

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 30-31/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: dott. Lucio Munaro

LIQUIDATORE: dott.ssa Chiara Pegoraro

dai fondi limitrofi ed è accessibile tramite una difficoltosa servitù di passaggio. Non sono presenti impianti fissi per la coltivazione del fondo mentre sono presenti opere abusive.

Descrizione catastale

Abitazione unifamiliare con area esterna: censiti all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati - Ufficio provinciale di Treviso – Comune di Castelfranco Veneto, Sez. B, Foglio 3, Mappale 390:

- sub. 1, cat. F/1, cons. 232 mq;
- sub. 2, cat. A/7, cl. 1, vani 7,5, rendita € 522,91;
- sub. 3, cat. C/6, cl. 5, mq. 37, rendita € 129,94.

Terreno edificabile: censito all'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni - Ufficio provinciale di Treviso – Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 12, Mappale 808, qualità semin. arb., cl. 2, mq 1.277, RD € 11,87, RA € 7,25.

Si precisa che le planimetrie dell'immobile contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi in quanto non adeguate in seguito alle modifiche e gli ampliamenti eseguiti. Inoltre non vi è corrispondenza tra la mappa e la planimetria dell'area urbana. L'adeguamento degli atti catastali dovrà essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Stato dell'immobile: immobili occupati senza titolo.

Conformità edilizia: nell'area scoperta ad uso esclusivo è presente una costruzione prefabbricata in calcestruzzo, posta parzialmente in terreno di terzi, utilizzata come garage e deposito ed in ampliamento laterale è stata ricavata una tettoia per il deposito di attrezzi. Inoltre è presente una baracca in legno posta a ridosso dei confini. Tutte le costruzioni dovranno essere demolite, a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto non sanabili.

Sul fabbricato e nell'area antistante sono inoltre state rilevate ulteriori difformità edilizie (interne ed esterne) che dovranno essere sanate.

Infine, sul terreno edificabile sono presenti opere totalmente abusive che dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario.

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 30-31/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: dott. Lucio Munaro

LIQUIDATORE: dott.ssa Chiara Pegoraro

Per una più approfondita descrizione degli immobili nonché delle relative destinazioni urbanistiche e conformità urbanistico/catastali, si rinvia all'**elaborato peritale redatto dal geom. Augusto Zilio in data 20.02.2025**, consultabile sui siti "asteannunci.it", "asteavvisi.it", "canaleaste.it", "asteonline.it", "rivistaastegiudiziarie.it" oltre che sul Portale dei Fallimenti di Treviso e sul Portale delle Vendite Giudiziarie.

PREZZO BASE

Il compendio immobiliare, stimato nel suo complesso dal geom. Augusto Zilio € 182.000,00, viene posto in vendita al prezzo base di **€ 210.000,00, importo corrispondente all'offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata già a mani del liquidatore.**

RILANCI MINIMI

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo viene fissato in € 2.000,00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella citata perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti o meno, anche, se non risultanti da pubblici registri o dai titoli.

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, l'emersione di spese od oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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 corrispondente valutazione dei medesimi beni.

L'offerente, con il deposito dell'offerta, si dichiara reso edotto della esatta consistenza dei beni e dichiara di aver verificato le condizioni in cui gli stessi si

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 30-31/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: dott. Lucio Munaro

LIQUIDATORE: dott.ssa Chiara Pegoraro

trovano, anche con riferimento alla conformità o meno degli immobili e degli impianti. L'offerente inoltre si impegna a provvedere, a propria cura e spese, allo smaltimento di ogni eventuale documentazione e/o materiale di scarto o rifiuto presente negli immobili.

MODALITA' E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita gli interessati dovranno presentare, in busta chiusa, presso lo Studio del Notaio Carla Saccardi di Quinto di Treviso (TV), Via Vittorio Emanuele n. 91/A, apposita offerta irrevocabile d'acquisto, contenente la prova del versamento del deposito cauzionale, entro il **termine del 14.09.2025 ad ore 10.00.**

Sulla busta andrà riportata esclusivamente la dicitura "OFFERTA DI ACQUISTO L.P. n. 30/2022 RG". Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo e su di esse sarà indicata l'ora di consegna.

L'offerta dovrà contenere:

- A) i **dati identificativi del soggetto che presenta l'offerta.** Se l'offerente è persona fisica: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, domicilio e recapito telefonico ed email; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere altresì indicati i dati del coniuge. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale ed intenda, 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 persona giuridica: denominazione/ragione sociale, sede sociale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico, PEC;
- B) la fotocopia del **documento d'identità dell'offerente** e, nel caso di persona giuridica, **visura camerale** aggiornata e documenti attestanti i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta, oltre al documento d'identità di quest'ultimo;
- C) dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta e della gara cui si intende partecipare;
- D) l'indicazione dell'**importo offerto.** Le offerte presentate di valore inferiore al prezzo base della procedura competitiva di vendita saranno ritenute inammissibili e prive di effetto. Inoltre, l'importo offerto deve intendersi al netto delle spese

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 30-31/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: dott. Lucio Munaro

LIQUIDATORE: dott.ssa Chiara Pegoraro

notarili e di tutti i costi fiscali, nonché delle spese collegate o conseguenti al trasferimento, ivi comprese, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: imposte e tasse, oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, spese di voltura e oneri di trascrizione, ecc...

E) a titolo di **deposito cauzionale**, all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, di importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato a "Liquidazione Patrimonio n. 30-31/2022 RG – Trib. Treviso".

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

Nella medesima offerta, l'interessato **dovrà altresì dichiarare:**

- di aver preso visione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente avviso di vendita;
- di aver esaminato la perizia di stima ed il suo contenuto, di aver preso visione dell'immobile oggetto di offerta e di averlo trovato conforme alle proprie esigenze ed alla descrizione di cui alla perizia;
- di essere a conoscenza che la vendita dei beni immobili di cui al presente avviso non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità;
- che l'offerta è irrevocabile ed incondizionata.

Saranno considerate valide esclusivamente le offerte che rispecchiano i requisiti sopra riportati.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA ED AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Potrà partecipare alla gara competitiva persona diversa dall'offerente, purché dotata di appositi poteri in forza di procura speciale (atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio, ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.).

Nel caso in cui non siano presentate ulteriori offerte di importo pari o superiore a quella già a mani del liquidatore, non si procederà alla gara tra gli offerenti ed il compendio immobiliare sarà aggiudicato definitivamente all'unico offerente al prezzo offerto (€ 210.000,00). Inoltre, in caso di mancata presenza alla gara

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 30-31/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: dott. Lucio Munaro

LIQUIDATORE: dott.ssa Chiara Pegoraro

dell'unico offerente, il compendio immobiliare sarà comunque aggiudicato all'unico offerente.

Viceversa, nel caso in cui siano presentate ulteriori offerte ritenute ammissibili dal notaio, la gara tra gli offerenti ammessi sarà effettuata al rialzo partendo dal prezzo dell'offerta valida più elevato e con rilanci minimi in aumento di € 2.000,00.

Il prezzo definitivo di aggiudicazione sarà quello che, nel minuto successivo all'offerta più elevata, non otterrà rilanci.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

All'esito della procedura di individuazione dell'acquirente l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, al netto della somma versata a titolo di deposito cauzionale (10%), **nel termine di 120 giorni** dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente le cui coordinate saranno comunicate dal liquidatore. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato la cauzione versata sarà trattenuta a titolo definitivo dalla Procedura.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il trasferimento della proprietà sarà effettuato con rogito notarile da effettuarsi presso lo studio del Notaio Carla Saccardi, **entro 30 giorni** dal pagamento del saldo prezzo.

Termine eventualmente prorogabile sino a giorni 90 in caso di particolari esigenze connesse a regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali e/o ad eventuali richieste di sanatorie. In ogni caso tutte le spese che dovessero emergere nel periodo di differimento dell'atto di trasferimento saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Entro il termine per la stipula dell'atto di trasferimento la parte acquirente dovrà corrispondere al notaio gli onorari notarili ed i relativi accessori, le imposte, le tasse e le spese inerenti, conseguenti e/o collegate alla stipula notarile, nonché alla cancellazione delle pregiudizievoli ed alle vulture catastali. Gli onorari notarili per la redazione del verbale di gara sono posti a carico della Procedura.

A norma dell'art. 14 *novies* c. 3) Legge 3/2012, incassato integralmente il prezzo di cessione, sarà richiesta al sig. Giudice Delegato l'emissione del decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 30-31/2022 R.G.

GIUDICE DELEGATO: dott. Lucio Munaro

LIQUIDATORE: dott.ssa Chiara Pegoraro

trasferiti. Gli oneri di cancellazione di detti gravami sono posti a carico dell'aggiudicatario.

CONTATTI E ULTERIORI INFORMAZIONI

Per maggiori informazioni in merito alle modalità di partecipazione alla procedura competitiva ed in merito agli immobili oggetto di vendita, potrete rivolgerVi al Liquidatore, dott.ssa Chiara Pegoraro (tel. 347/7854484 - email: pegoraro.chiara@gmail.com).

La perizia di stima redatta dal geom. Augusto Zilio in data 20.02.2025 è consultabile sui siti "asteannunci.it", "asteavvisi.it", "canaleaste.it", "asteonline.it", "rivistaastegiudiziarie.it" oltre che sul Portale dei Fallimenti di Treviso e sul Portale delle Vendite Giudiziarie.

Treviso, 16 luglio 2025

il liquidatore

dott.ssa Chiara Pegoraro

