



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
N. 25/2022 R.G.

AVVISO D'ASTA

La dott.ssa Chiara Pegoraro, nella sua qualità di Liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio n. 25/2022 R.G., in conformità al Programma di Liquidazione redatto in data 03 novembre 2025, comunica che il giorno:

20 Aprile 2026 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, di beni immobili di proprietà della sopra richiamata procedura e, più precisamente:

Lotto n. 01 – Unità Immobiliare Residenziale a Schiera con Giardino e Garage

Lotto: Unità Immobiliare a destinazione Residenziale di tipologia a schiera, a due piani fuori terra e uno seminterrato con area esterna esclusiva ad uso giardino con posto auto coperto

Ubicazione: Comune di Treviso (TV) in Via Ragazzi del '99, al civico 10, quartiere "Monigo"

Superficie Commerciale: di circa mq. 189,70 - **Piano:** Interrato -Terra e Primo

Prezzo Base di Vendita: Euro 152.000,00 (Euro cento cinquanta due mila/00)

Stato dell'Immobile: Occupato

Descrizione: Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, tipologia villetta a schiera, ubicata nel **Comune di Treviso (TV), in Via Ragazzi del '99, n.10, nel quartiere "Monigo"**. Inserita in un contesto residenziale edificato tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80, l'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, oltre a un piano interrato, con accesso sia pedonale che carraio da area scoperta di pertinenza esclusiva.

La **superficie commerciale complessiva** è pari a circa **189,70 mq**, così suddivisa:

- **Piano Terra:** circa 81,90 mq, composto da loggia di ingresso (circa 2,40 mq), ampio soggiorno-pranzo (46,33 mq), cucina separata (11,91 mq), bagno di servizio (1,69 mq).
- **Piano Primo:** circa 81,90 mq, articolato in quattro camere da letto (di cui la principale da

15,92 mq con bagno esclusivo da 3,83 mq), seconda camera (12,40 mq), terza camera (10,19 mq), quarta camera (9,56 mq), disimpegno (5,03 mq) e secondo bagno (4,97 mq).

- **Piano Interrato:** taverna di circa 30,84 mq.
- **Garage:** circa 24,75 mq con annesso locale tecnico (centrale termica) di circa 1,57 mq.
- **Area scoperta esclusiva:** circa 163,00 mq, adibita a giardino e posto auto.

L'immobile si presenta in **condizioni sufficienti**, sia interne che esterne.

È tuttavia **occupato senza titolo** dal soggetto esecutato nata nel 1942. Sono state riscontrate **difformità urbanistiche e catastali sanabili**, come meglio descritto nella perizia tecnica redatta dal Geom. Rafaele Gazzola in data 06/12/2021.

Il costo stimato per la regolarizzazione e il ripristino, già detratto dal valore di stima, è pari a **Euro 26.000,00** (Euro ventiseimila/00).

Sarà **onere dell'aggiudicatario** farsi carico dell'eventuale **sloggio forzoso** dell'occupante, nonché dello **smaltimento di tutti i beni mobili** eventualmente presenti all'interno e all'esterno dell'abitazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Prezzo Base di Vendita: Euro 152.000,00 (Euro cento cinquanta due mila/00) con rilancio minimo pari ad Euro 2.000,00 (Euro due mila/00) in caso di gara informale.

L'atto di trasferimento sarà soggetto a Imposta di registro

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.

Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità in generale, né potrà essere risolta o 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 da "Liquidazione del Patrimonio R.G. n. 25/2022";

Non sono dovute mediazioni né commissioni ad eventuali soggetti terzi;

Per ogni ulteriore notizia riguardante gli immobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto all'interno della perizia di stima, consultabile nel sito Internet

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 20 aprile 2026**, l'**Offerta Irrevocabile d'Acquisto**, sulla base del modello presente all'interno del sito internet aste33.com - sezione "Modulistica", in busta chiusa, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni "Tribunale di Treviso – Liquidazione del Patrimonio R.G. n. 25/2022"

L'offerta dovrà contenere obbligatoriamente:

- il **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al Prezzo Base di Vendita, 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:

L.P. R.G. 25/22 CARRARO M.G.

- **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"**.

L'atto di trasferimento della proprietà sarà soggetto all'imposta di registro in misura proporzionale, nonché alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Qualsiasi questione relativa – direttamente o indirettamente – alla liberazione dell'immobile da parte degli occupanti, nonché allo smaltimento di beni mobili eventualmente presenti all'interno e all'esterno dell'unità, sarà a totale carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedervi a propria cura, spese, rischio e responsabilità. La Procedura di Liquidazione del Patrimonio resta estranea e sollevata da ogni garanzia o obbligo in merito, escludendosi qualsiasi responsabilità del Liquidatore o del Gestore della crisi.

In presenza di una pluralità di offerte, si procederà con una gara informale al rialzo con rilanci minimi come indicato nella scheda del lotto. Risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà presentato l'offerta più alta. Ai non aggiudicatari verrà restituito immediatamente l'eventuale deposito cauzionale versato.

Potrà partecipare alla gara al rialzo anche un soggetto diverso dall'offerente, a condizione che sia munito di procura speciale notarile.

Trovano applicazione gli articoli 107 e 108 della Legge Fallimentare.

Eventuali offerte migliorative potranno essere presentate entro dieci giorni di calendario successivi alla data della gara. Tali offerte dovranno superare di almeno il 10% il prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio. In questo caso, sarà avviata una nuova procedura competitiva, con prezzo base pari alla/e offerta/e migliorativa/e ricevuta/e, alla quale potranno partecipare l'aggiudicatario provvisorio e il/i proponente/i dell'offerta migliorativa.

Non sono ammesse offerte irrevocabili per persona da nominare.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva**, detratta la cauzione già versata, direttamente al Liquidatore, tramite assegno circolare o bonifico bancario sulle coordinate che saranno comunicate.

Il trasferimento della proprietà avverrà **entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto pagamento del saldo**, mediante atto notarile da stipularsi presso un notaio del Distretto di Treviso designato dal Liquidatore. Tutte le spese connesse e conseguenti, comprese imposte, spese notarili, commissioni

d'asta (pari al 2,5% del prezzo di aggiudicazione, con un minimo di Euro 1.000,00 oltre accessori), spese per cancellazione di eventuali trascrizioni pregiudizievoli, sistemazioni catastali, emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica e Certificato di Destinazione Urbanistica (ove richiesto), saranno interamente a carico dell'acquirente.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno eseguite successivamente al trasferimento, a cura del Notaio incaricato, mediante apposito provvedimento del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F. Anche in questo caso, le relative spese saranno a carico dell'acquirente.

La proprietà non potrà essere trasferita a un soggetto diverso dall'aggiudicatario, salvo il caso in cui l'acquirente indichi una società di leasing quale acquirente formale, a condizione che egli stesso sia indicato nel contratto come utilizzatore finale.

È possibile richiedere alla società ASTE 33 la visione anticipata e gratuita dei beni messi in vendita, che si intendono offerti con la formula del "visto e piaciuto".

Per informazioni sul "Bando di Vendita", è possibile contattare la società ASTE 33 S.r.l. al numero 0422.693028 oppure consultare il sito internet www.aste33.com.

Le visite saranno fissate previo appuntamento da richiedere compilando l'apposito form "prenota una visita" sul sito internet o inviando una richiesta scritta via e-mail all'indirizzo: info@aste33.com.

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
N. 25/2022 R.G.



"Condizioni di Vendita"

L'aggiudicatario/acquirente prende atto ed accetta che:

1. 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. 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. la Liquidazione è esonerata 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 la Liquidazione da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito;
5. la Liquidazione è esonerata 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 di liquidazione 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 Liquidatore e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le tasse e imposte relative conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, eventuali 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 spese condominiali insolite maturate prima dell'apertura della procedura di liquidazione saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario. Alla data odierna, l'importo relativo all'ultimo biennio risulta essere pari a circa Euro 600,00 salvo conguaglio. Le spese condominiali maturate successivamente all'apertura della procedura di liquidazione sino alla data del rogito notarile restano invece a carico della procedura stessa;
9. sarà cura e onere dell'aggiudicatario definitivo lo soggio forzoso da parte dell'occupante e lo 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 che, ai sensi dell'art. 107 comma 4° L. Fall. e nei termini dell'art. 108 comma 1 della L.F., dovessero pervenire al Liquidatore o per il tramite della casa d'aste ASTE 33 S.r.l.; 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, egli decadrà dall'aggiudicazione e la cauzione sarà definitivamente incamerata dalla procedura a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

