



TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N. 73/2019

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI

QUOTA 1/3 PIENA PROPRIETA'

Il sottoscritto Raffaele Gallina, professionista iscritto all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Treviso, in qualità di curatore del Fallimento n. 73/2019 dichiarato dal Tribunale di Treviso in data 14 giugno 2019

rende noto che

il giorno 10 dicembre 2026 alle ore 15:00

presso il Tribunale di Treviso,

in Treviso (TV), Viale Giuseppe Verdi n.18, Aula D

avrà luogo la

vendita competitiva ai sensi dell'art. 107 l. fall.

in modalità analogica

per i seguenti diritti immobiliari del fallimento sopra indicato:

1) DIRITTO VENDUTO E DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Diritto venduto: proprietà per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) del compendio immobiliare di seguito descritto.

Ubicazione: San Sostene (CZ), via delle Magnolie snc di San Sostene Marina

Descrizione:

Porzione di fabbricato a schiera facente parte di un complesso residenziale composta da piano seminterrato della superficie di mq 74 circa adibito a deposito e cantina, e da piano rialzato della superficie di mq 70 circa, dotato di balconi, terrazzino, piano sottotetto non abitabile e pertinente area esclusiva a giardino.

Identificazione Catastale:

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Sostene (CZ) - Foglio 9

- Particella 566, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie

catastale totale 113 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, Rendita euro 232,41, p. S1-T;

- Particella 566, Subalterno 1, B.C.N.C. e relative quote di beni comuni.

Stato dell'immobile: non risultano contratti di locazione in corso.

PREZZO A BASE ASTA: € 42.000,00 (quarantaduemila/00), oltre ad imposte di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA (E LE SPESE NECESSARIE PER LA SANATORIA)

In merito alla conformità urbanistica del bene immobile in esame, il perito ha richiesto al Comune di San Sostene, per mezzo PEC, l'accesso ai fascicoli relativi al fabbricato oggetto della presente procedura fallimentare, non ricevendo riscontro positivo, posto che il fascicolo del fabbricato non è stato reperito dal Responsabile Area Tecnica. Pertanto, ai fini della verifica della conformità urbanistica, si è optato (e proceduto) all'individuazione delle difformità urbanistico-

edilizie ponendo come stato legittimo (ai sensi del comma 1-bis dell'articolo 9-bis) la documentazione riportata nella perizia di stima, redatta dall'arch. Franca GRIMALDI, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Cosenza con il n. 381, e - in particolare - gli elaborati grafici dalla stessa acquisiti e allegati. Nella documentazione sopra citata emerge una certificazione di conformità sottoscritta in data 10 maggio 2005 dal direttore dei lavori, ing. Cosimo FEMIA, con la quale veniva certificato che il fabbricato in oggetto era stato assentito e realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 28/96 del 22 febbraio 1997 protocollo n. 2209, nonché alle DIA (dichiarazione di inizio attività) per varianti in corso d'opera protocollo n. 525 del 27 marzo 1997 e protocollo n. 1825 del 6 ottobre 1998, ed al deposito effettuato, ai sensi del comma 5 dell'articolo 2 della Legge Regionale n. 17 del 11 luglio 1994, presso il settore tecnico decentrato (ex ufficio del genio civile) di Catanzaro – assessorato ai lavori pubblici della regione Calabria, in data 17 marzo 1997, protocollo n. 3478, pratica n. 970427.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE NEL PIANO SEMINTERRATO

1. diversa destinazione degli ambienti interni – gli elaborati grafici di progetto prevedevano la realizzazione di ambienti destinati a superficie accessoria; in altre parole, dove oggi è presente la cucina era prevista la cantina e nell'ambiente oggi adibito a soggiorno era previsto un deposito;
2. diversa dimensione delle aperture finestrate – nell'ambiente attualmente adibito a soggiorno, al posto della porta-finestra posizionata a Sud-Ovest (di dimensioni pari a 129 centimetri di larghezza, 219 centimetri di altezza) era prevista una finestra di dimensioni pari a 150 centimetri di larghezza, 100 centimetri di altezza;

DIFFORMITÀ RISCONTRATE NEL PIANO TERRA RIALZATO

1. diversa distribuzione degli spazi interni: nello specifico, gli ambienti attualmente adibiti a camera da letto 1, 2 e 3, oltre al disimpegno, sono stati realizzati diversamente rispetto a quanto previsto in progetto;
2. diverso utilizzo degli ambienti interni: l'ambiente oggi adibito a camera da letto 3, denominato "L3", era previsto con destinazione cucina;
3. realizzazione di diverse o nuove aperture finestrate: nell'ambiente attualmente adibito a camera da letto 1, denominata "L1", è stata realizzata una finestra con affaccio sul fronte Est, di dimensioni pari a 82 centimetri di larghezza, 133 centimetri di altezza e parapetto di 90 centimetri, non prevista nel progetto; nell'ambiente attualmente adibito a camera da letto 3, denominata "L3", la porta finestra è stata realizzata con dimensioni pari a 129 centimetri di larghezza, 228 centimetri di altezza, inferiori rispetto a quelle di progetto pari a 150 centimetri di larghezza e 230 centimetri di altezza.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE NEL PIANO SOTTOTETTO

1. non essendo presente fra gli elaborati di progetto la rappresentazione grafica del piano sottotetto e potendo confrontare solo quanto riportato sulle sezioni e sui prospetti (manca il prospetto Est) allegati alla perizia estimativa redatta dall'arch. Franca GRIMALDI, sembrerebbe che le dimensioni e le pendenze della copertura siano conformi al progetto, mentre non era prevista la realizzazione della finestra prospiciente il prospetto Est;
2. fra le difformità si evidenzia anche la presenza della scala di collegamento tra il piano terra rialzato e il piano sottotetto;
3. la possibilità di utilizzare lo spazio sottotetto, anche quale superficie accessoria (ad esempio, deposito), è da evidenziare fra le difformità da regolarizzare.

Per ogni ulteriore dettaglio e per i costi di regolarizzazione vari si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Francesco Dattilo, agli atti della procedura; il costo complessivo è stato stimato in Euro 22.864,00 per l'intero fabbricato.

2) CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Francesco Dattilo, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso, pubblicata sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.ca-venezia.giustizia.it, www.asteonline.it, portalevenditepubbliche.giustizia.it ed alla quale si fa espresso rinvio.

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 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 - 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.

Il diritto immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Tutte le spese di trasferimento inerenti la compravendita (oneri notarili, tasse ed imposte) sono poste a carico dell'aggiudicatario, così come le spese e gli oneri tutti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sui medesimi immobili.

La vendita è soggetta alle imposte dovute per legge sul trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali). Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

3) PARTECIPAZIONE

3.1 Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede di "Asset - Associazione Esecuzioni Treviso", in Treviso (TV), Viale Appiani n. 2/c entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034. Sulla busta dovranno essere indicate all'esterno il numero di procedura ("Tribunale di Treviso - Fallimento n. 73/2019") e la data della procedura competitiva, e nessun altro dato.

3.2 Contenuto dell'offerta:

L'offerta, da formulare con applicazione di bollo secondo la normativa vigente (attualmente di euro 16,00), dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente. Il trasferimento non potrà avvenire che in favore del soggetto aggiudicatario che ha presentato l'offerta (specificamente: 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 dell'atto pubblico o della scrittura autenticata da notaio). 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 il diritto immobiliare 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 minorenne, 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 (ossia non oltre 30 giorni prima del deposito dell'offerta) del Registro delle imprese, atto statutario (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) o altra documentazione da cui risultino i poteri e tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore legale i poteri di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita se non desumibili dalla visura; in particolare si richiede:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
 - per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle deliberazioni dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
 - per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
 - è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare
- b) i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta; è sufficiente il riferimento a uno o più lotti come indicati (lotto n. 1, lotto n.2, etc.) nell'avviso di vendita; per ogni lotto la cauzione e l'eventuale fondo spese vanno allegati con assegni separati;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore del prezzo a base d'asta indicato; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d) l'impegno a versare il saldo prezzo entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- e) la dichiarazione di essere a conoscenza dell'ubicazione e dello stato di fatto e di diritto dell'immobile e di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.
- f) il regime fiscale e le eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

3.3 Allegati dell'offerta

All'offerta dovranno essere inoltre allegati:

- 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 (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta) 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) assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto di Credito, intestato a "Tribunale di Treviso - Fallimento n. 73/2019" per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà definitivamente trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto;

4) DISCIPLINA DELLA VENDITA

4.1 Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del curatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita; in caso di mancata presentazione:

- i) ove si tratti dell'unico offerente, od 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 con parità di

condizioni, e non si proceda a gara per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero iii) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

4.2 Apertura delle buste e partecipazione

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti. Il curatore, nel caso in cui il numero dei partecipanti non consentisse di rispettare le norme sanitarie di distanziamento in vigore alla data dell'asta, procederà ad un rinvio, per garantire una sede d'asta più capiente che consenta il rispetto di tali norme.

4.3 Offerta unica

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita come base d'asta, essa è senz'altro accolta.

4.4 Pluralità di offerte

In caso di più offerenti e di assenza o di mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista, il curatore accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore.

In caso di più offerenti la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità minima del rilancio è stabilita come da tabella seguente, che riepiloga anche i prezzi base, le cauzioni e i fondi spese; ai partecipanti è assegnato un termine di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio.

Numero lotto	Prezzo base	Cauzione	Rilancio minimo
Lotto Unico	€ 42.000,00	10% del prezzo offerto	€ 1.000,00

Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine di un minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, avrà vinto la gara.

4.5 Scadenza del termine

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione.

4.6 Effetti dell'aggiudicazione

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto contrattuale e traslativo. Tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita avanti al Notaio e con l'integrale pagamento del prezzo di acquisto. Sono applicabili l'art. 107, 4° comma e l'art. 108 L.F.; gli Organi della procedura possono comunque, in ogni momento, sospendere e/o non dare ulteriore corso all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto di compravendita, senza che l'offerente e/o l'aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa nei confronti della procedura.

L'offerente e/o l'aggiudicatario, nelle predette ipotesi, non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti della Procedura medesima per mancato guadagno e/o per i costi sostenuti per la presentazione della relativa offerta.

La cauzione ed il fondo spese saranno restituiti, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

5) PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, negli importi e nelle modalità indicati dal curatore, pena la decadenza dall'aggiudicazione e l'acquisizione definitiva nel fallimento della cauzione versata.

6) TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' ED ONERI CONSEGUENTI

Il trasferimento di proprietà interverrà, con ogni onere e spesa a carico dell'aggiudicatario, indicativamente entro 30 giorni dal saldo prezzo, ai rogiti di Notaio dello Studio Notarile Associato Bianconi Pin Talice con sede in Treviso Via S. Pellico n.1, studio già incaricato dal Fallimento per le verifiche funzionali alla presente procedura competitiva.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dall'intervenuto passaggio di proprietà a suo favore.

Per ulteriori informazioni e per le visite gli interessati potranno contattare il curatore Raffaele Gallina, dottore commercialista in Treviso, Via Le Canevare n. 30, int. 4/A (tel.: 0422 – 22117; mail segreteria@studiosolve.it, pec: f73.2019treviso@pecfallimenti.it).

Del presente avviso di vendita e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento su portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.ca-venezia.giustizia.it, www.asteonline.it.

Treviso, 29 settembre 2026

Il curatore fallimentare

dott. Raffaele Gallina

