

## TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n. 38/2021 R.F.

G.D.: *dr.ssa Clarice Di Tullio*

Curatore: *dr. Luigi Di Fant*

L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO di concerto con il Curatore del fallimento *dr. Luigi Di Fant*, rende nota l'iniziativa di

### INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

per il

COMPENDIO IMMOBILIARE GIÀ A DESTINAZIONE INDUSTRIALE sito nel **Comune di Villorba (TV)**, Via Fontane n. 98. Costruito per successive aggregazioni di vari corpi di fabbrica, si erige in parte su un'area di circa **mq. 14.420** di proprietà esclusiva e, in parte, su un'area di circa mq. 7.295 ad uso promiscuo e si compone schematicamente di **due capannoni** comprensivi di alloggio del custode, il tutto per una superficie commerciale di circa **mq. 12.300**.

Il Curatore del Fallimento intende acquisire eventuali manifestazioni d'interesse all'acquisto del compendio immobiliare oggetto del presente avviso al fine di coordinare le tempistiche per l'espletamento della procedura competitiva con lo svolgimento delle attività di recupero e/o smaltimento di sostanze presenti in sito (di cui in appresso), presso il quale è stata svolta attività industriale galvanica. L'immobile, attualmente detenuto dalla terza affittuaria per la quale è stata dichiarata la liquidazione giudiziale dal Tribunale di Treviso in data 19 giugno 2024, è eventualmente ispezionabile mediante sopralluogo da concordarsi con l'ausiliario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO.

La descrizione del compendio immobiliare è contenuta nella **Perizia di stima** (e relativi allegati) **del 12.01.2022** redatta dal **geom. Augusto Zilio** pubblicata, unitamente al presente invito ed alla documentazione riportata nelle "Note" a seguire (in particolare, ai preventivi di recupero/smaltimento resi da una ditta specializzata di settore) nei siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canalaste.it](http://www.canalaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.ca-venezia.giustizia.it](http://www.ca-venezia.giustizia.it), nonché sul sito internet

[www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it) – [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it)

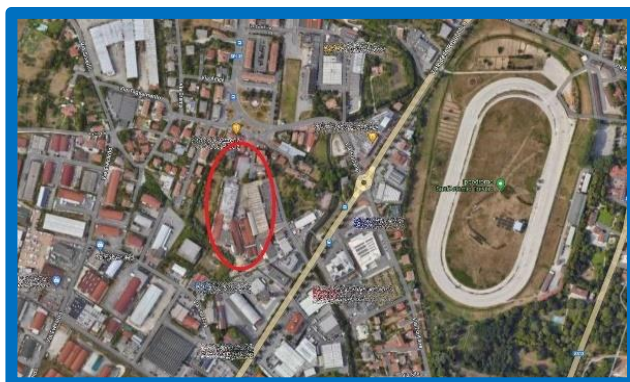
\*\* \*\* \*

## Informazioni relative all'immobile

L'immobile viene offerto a corpo, per il diritto di piena proprietà, al prezzo indicato nella perizia estimativa di cui sopra e pari ad **€ 1.743.000,00** (oltre Iva in misura di legge, oneri, spese di trasferimento e di cancellazione dei gravami). Detto importo non tiene conto dei costi per lo smaltimento dei rifiuti e/o recupero delle sostanze di cui *infra*.

Si segnalano difformità urbanistiche e catastali. **POSSIBILITÀ DI RICONVERSIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA A RESIDENZIALE.** Si rinvia alle precisazioni nel paragrafo «**Note**».

*geolocalizzazione: 45.693376, 12.249273*



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Lotto	Catasto	Comune	Sez.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
01	Fabbricati	Villorba (TV)	B	9	138	7	A/2	2	5,5 Vani	€ 525,49
	Fabbricati	Villorba (TV)	B	9	138	10	D/1	-	-	€ 34.302,50
	Fabbricati	Villorba (TV)	B	9	399	12	D/1	-	-	€ 11.870,00

### «Note»

- si precisa che il mappale n. 138 ha superficie catastale di circa mq. 14.420, mentre l'estensione del mappale 399, in comproprietà con i subalterni n. 3,4 e 5 del medesimo mappale, è pari a circa mq. 7.295 [cfr. pag. 31 e pag. 83 della perizia];
- si precisa che sono presenti difformità di natura catastale e urbanistica: ad esclusiva cura ed onere dell'aggiudicatario/acquirente ogni attività volta alla relativa regolarizzazione, il cui preventivo di spesa è pari a circa 265.000,00 Euro [cfr. pagg. 32 e 56÷66 della perizia];
- l'accesso al compendio avviene attraverso servitù di passaggio su terreni di terzi dalla strada comunale Via Fontane oppure dalla strada provinciale n. 73 («*Strada Ovest*»);
- si richiama il diritto di prelazione per l'acquisto riconosciuto al confinante da esercitarsi a carico del terreno dell'estensione di metri quadrati 60 (sessanta) Sezione B, Foglio 9, particella n. 399 sub 17 (B.C.N.C. ai sub. 3, 4, 5 e 12) così come richiamato all'articolo 3 nell'atto in data 26 settembre 2013 n. 17691/3941 di rep. del notaio Paolo Forti di Treviso trascritto il 01 ottobre 2013 al n. 29035 Registro Generale e al n. 19889 Reg. Particolare, al n. 29036 Registro Generale e al n. 19890 Registro Particolare (cfr. pag.33 e l'allegato n. 84 alla perizia);
- si richiamano le servitù meglio descritte a pag. 33 della perizia;
- si segnala che lo smaltimento delle acque nere probabilmente avviene in pozzi perdenti [cfr. pag. 42 della perizia];
- non sono state effettuate indagini circa la presenza di eventuali materiali contenenti amianto né sull'eventuale inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee [cfr. pag. 12 della perizia];
- con riferimento al fabbricato eretto sul mappale 138, si segnala che si rendono necessari diversi interventi di manutenzione straordinaria, in quanto ci sono infiltrazioni di acque meteoriche in diversi punti,

pavimenti rovinati con sottofondo sfarinato e le murature presentano sfarinamenti degli intonaci [cfr. pag. 45 della perizia];

- l'area ricade in zona soggetta a pericolosità idraulica media [cfr. pag. 47 della perizia e mail del Comune di Villorba del 09.01.2024];
- dal punto di vista urbanistico, i mappali 138 e 399 del foglio n. 19 ricadono in zona a tessuto omogeneo «D.5 per attività industriali ed artigianali destinate a riconversione con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo» [cfr. pag. 47 della perizia e comunicazione del Comune di Villorba rif. **prot. N. 46734 del 20.12.2023** inviata con PEC del 09.01.2024 sulla **POSSIBILITÀ DI RICONVERSIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA A RESIDENZIALE**].

\*\* \*\* \*

## Informazioni relative alle attività di smaltimento e/o recupero

Si segnala che all'interno dell'immobile è stata riscontrata la presenza di sostanze e/o rifiuti di varia natura, anche pericolosi, i quali ultimi necessitano di urgente rimozione e smaltimento nonché di interventi di messa in sicurezza; parte di essi è peraltro già oggetto di diffida ex artt. 192 e 240 d.lgs. 152/2006 da parte del Comune di Villorba (TV).

Dalle analisi di caratterizzazione commissionate dal Curatore, la società Nord Est Ecologia S.r.l. di Lonigo ha identificato una lista di sostanze pericolose, individuando quattro classi sulla base del criterio di priorità del loro smaltimento ed il costo delle relative operazioni.

In particolare, tra le sostanze di cui è indicata la priorità di smaltimento "altissima", si individua la possibilità di un parziale recupero del nichel lucido e satinato. Si precisa altresì che all'interno dell'immobile sono ubicate anche attrezzature ed impianti che dovranno essere smaltite e/o recuperate a cura ed onere dell'acquirente.

Il costo presuntivo per le operazioni di smaltimento ammonta a circa € 438.825,00 (al netto di Iva).

Si precisa che il costo è descritto in via meramente indicativa, potendo procedersi alla misurazione della quantità effettiva di materiale (sedimento incluso) solo all'esito della pulizia delle vasche di contenimento, nonché del materiale presso il reparto pulitura metalli e presso il reparto impianto di depurazione ove giacciono prodotti inutilizzati (tra cui rifiuti e fanghi già raccolti e stoccati in *big bags*).

A tali costi si devono poi aggiungere gli oneri relativi alle fasi preparatorie per l'avvio a smaltimento (raccolta, etichettatura, registrazione, bancalizzazione), per la sosta di mezzi depressori con adeguato numero di personale qualificato per le operazioni di aspirazione e pulizia delle vasche, nonché per l'effettuazione dei trasporti presso sedi autorizzate. Per tali attività il costo stimato ammonta a non meno di circa € 100.000,00 (al netto di Iva), a cui dovranno aggiungersi ulteriori oneri per la pulizia generale e finale con personale munito di attrezzatura idonea.

\*\* \*\* \*

## Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

La presentazione di manifestazione di interesse in conformità al presente invito non avrà alcun valore vincolante.

Al fine di consentire al Curatore la compiuta valutazione della manifestazione di interesse, questa dovrà pervenire a mezzo P.e.c. all'indirizzo [f38.2021treviso@pecfallimenti.it](mailto:f38.2021treviso@pecfallimenti.it), dovrà essere redatta su carta intestata del proponente interessato (da cui sia possibile evincere la corretta denominazione/ragione sociale, il codice fiscale e la partita I.v.a. nonché il numero di iscrizione al Registro Imprese) e dovrà essere sottoscritta con firma leggibile del soggetto avente la rappresentanza legale del proponente la manifestazione d'interesse.

Dovranno inoltre essere precisati i termini della proposta economica per l'acquisto del compendio.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire, con le modalità indicate nelle sezioni seguenti, entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso.

Si precisa che il Curatore potrà in ogni caso ed a sua insindacabile discrezione procedere alla pubblicazione del bando d'asta anche prima dello spirare del termine sopra indicato; eventuali manifestazioni di interesse pervenute successivamente alla pubblicazione del bando d'asta, anche se rese in conformità al presente avviso, non verranno quindi prese in considerazione.

Nella presentazione della manifestazione di interesse dovrà tenersi conto delle seguenti circostanze:

1. il compendio verrà venduto a corpo, per la piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si troverà all'atto notarile del trasferimento dei diritti di proprietà specificati, ivi incluse le eventuali quote condominiali comuni attribuite ai sensi di Legge o del Regolamento condominiale nonché le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive risultanti dai pubblici registri, con la precisazione che sono inclusi nella vendita i beni mobili presenti nell'unità immobiliare;
2. tenuto conto che le attività e relativi oneri di smaltimento e bonifica dovranno essere integralmente a carico dell'interessato, il Curatore è disponibile a valutare manifestazioni di interesse che prevedano modalità di pagamento del prezzo tramite accollo integrale in capo all'eventuale offerente dei costi per lo smaltimento e bonifica, purché garantito da idonea fideiussione per l'esatta esecuzione degli interventi;
3. si precisa sin d'ora che le attività di smaltimento e bonifica dovranno essere eseguite a norma di legge tramite soggetti in possesso dei requisiti anche autorizzativi ed abilitativi e che il conferimento dovrà avvenire presso luoghi di raccolta a ciò deputati in relazione alla natura ed alla tipologia di rifiuto; al Curatore dovranno essere partecipati gli estremi identificativi dei soggetti a cui sarà affidato lo svolgimento di tutte le attività;
4. la vendita avverrà nelle forme della procedura competitiva ex art. 107 LF, che verrà disciplinata da successivo bando d'asta, non equiparandosi quindi la manifestazione di interesse all'offerta per la partecipazione alla successiva procedura competitiva; pertanto, in caso di successiva pubblicazione del bando d'asta, gli eventuali interessati potranno partecipare alla procedura competitiva esclusivamente nelle forme indicate nel bando.

## Maggiori informazioni – visione del compendio

Il presente invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Per maggiori informazioni o per prendere visione del compendio immobiliare, rivolgersi al Curatore *dr. Luigi Di Fant* – con Studio in Treviso, Viale Appiani n. 26; tel. 0422/410701; PEC [f38.2021treviso@pecfallimenti.it](mailto:f38.2021treviso@pecfallimenti.it) – ovvero all'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (tel. 0422-435022/435030; [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it)).

\*\* \*\* \*