



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**FALLIMENTO n. 25/2020**

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Raffaele Gallina, professionista iscritto all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Treviso, in qualità di curatore del Fallimento n. 25/2020 dichiarato dal Tribunale di Treviso in data 26 febbraio 2020

**rende noto che**

**il giorno 22 ottobre 2024 alle ore 15:00**

presso la sede di "Asset -Associazione Esecuzioni Treviso",  
in Treviso (TV), Viale Appiani n. 26/B, tel. 0422-235034  
avrà luogo la

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

per i seguenti diritti immobiliari del Fallimento sopra indicato:

**1) DIRITTI VENDUTI E DESCRIZIONE**

**LOTTO NR. 3**

**"Area Prealpina Milk"**

Diritto venduto: **piena proprietà per l'intero**

Ubicazione: Comune di Possagno (TV), Via Molinetto

Descrizione: complesso immobiliare composto da fabbricati e terreni della superficie di mq 38.647. L'accesso è consentito attraverso servitù di passaggio alla provinciale.

Identificazione Catastale:

*Catasto Fabbricati: Comune di Possagno (TV), Foglio 10*

- Mapp. n. 1567 sub 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2-3-4-5, Via Molinetto - p. T;
- Mapp. n. 1567 sub 2 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 8,5 - Superficie catastale totale mq. 216 totale escluse aree scoperte mq. 208 - RC Euro 368,75 - Via Molinetto - p. T-1-2-S1;
- Mapp. n. 1567 sub 3 - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 21 - Superficie catastale totale mq. 26 - RC Euro 46,64 - Via Molinetto - p. T;
- Mapp. n. 1567 sub 4 - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 21 - Superficie catastale totale mq. 26 - RC Euro 46,64- Via Molinetto - p. S1;
- Mapp. n. 1567 sub 5 - Cat. C/2 - Cl. 1 - consistenza mq. 22 - Superficie catastale totale mq. 31 - RC Euro 38,63 - Via Molinetto - p. T;
- Mapp. n. 1568 sub 1 - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2-3- Via Molinetto - p. T;
- Mapp. n. 1568 sub 2 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 6,5 - Superficie catastale totale mq. 155 totale escluse aree scoperte mq. 155 - RC Euro 281,99 - Via Molinetto - p. T-1-S1;
- Mapp. n. 1568 sub 3 - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 16 - Superficie catastale totale mq. 20 - RC Euro 35,53 - Via Molinetto - p. T;
- Mapp. n. 1569 sub 3 - Cat. D/1 - RC Euro 19.390,00 - Via Molinetto - p. T;
- Mapp. n. 1633 - p. T - area urbana di mq. 330 - Via Molinetto n. SNC;
- Mapp. n. 1634 - p. T - area urbana mq. 9 - Via Molinetto n. SNC;

*Catasto dei Terreni: Comune di Possagno (TV) Foglio 10:*

- Mapp. n. 20 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 21, centiare 82 - RD Euro 3,94 RA Euro 12,40;

- Mapp. n. 21 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 32, centiare 60 - RD Euro 5,89 RA Euro 18,52;
  - Mapp. n. 22 - Porzione AA - Pascolo - Cl. 1- ettari 00, are 13, centiare 00 - RD Euro 2,35 RA Euro 7,39;
  - Mapp. n. 22 - Porzione AB - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 04, centiare 70 - RD Euro 1,58 RA Euro 1,46;
  - Mapp. n. 313 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 08, centiare 65 - RD Euro 2,90 RA Euro 2,68;
  - Mapp. n. 1163 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 11, centiare 62, RD Euro 2,10 RA Euro 6,60;
  - Mapp. n.1397 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 02, centiare 99 - RD Euro 1,00 RA Euro 0,93;
  - Mapp. n.1635 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 95 - RD Euro 0,27 RA Euro 0,25;
  - Mapp. n.1636 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 52 - RD Euro 0,15 RA Euro 0,13;
  - Mapp. n.1637 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 89 - RD Euro 0,25 RA Euro 0,23;
  - Mapp. n.1638 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 01, centiare 19 - RD Euro 0,34 RA Euro 0,31;
  - Mapp. n.1639 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 03 - RD Euro 0,01 RA Euro 0,01;
  - Mapp. n. 1676 - Prato - Cl. 2 - ettari 00, are 00, centiare 30 - RD Euro 0,12 RA Euro 0,09;
  - Mapp.n.1678- Semin Arbor - Cl. 2 - ettari 00, are 00, centiare 41 - RD Euro 0,25 RA Euro 0,14;
- Stato degli immobili: libero.

**Prezzo base: Euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)**

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

CONFINI: L'intero complesso immobiliare confina da sud e poi in senso orario con area demaniale e poi 989 – 110 – 1410 – 1405 – 1396 – 1398 – 18 – 1611 – 615 – 16 – 27 – 536 – 1698 – 1697 – 912 – 1675 – 1677 – 1606 – 696.

VARIAZIONE CATASTALE: il lotto necessita di variazione catastale con una spesa presunta di € 5.500,00 oltre ad iva e cassa; la variazione sarà a cura e spese del fallimento ad aggiudicazione intervenuta.

Dall'esame della documentazione si sono rilevate varie difformità edilizie, per la cui descrizione si fa rinvio alla perizia di stima agli atti della procedura, i cui costi per sanatorie, pratiche edilizie, sanzioni, ecc. vengono stimate nel successivo quadro:

<b>QUADRO RIASSUNTIVO COSTI SANATORIA</b>	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	IMPORTI
DEMOLIZIONE PORZIONI ABUSIVE	€ 42.665,76
SANZIONI PER DIFFORMITA'	€ 7.740,00
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 624,00
LIBRETTO D'IMPIANTO	-
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, ECC.	€ 5.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 6.405,00
ARROTONDAMENTO	€ 65,24
<b>TOTALE</b>	<b>€ 63.000,00</b>

SERVITU' e GRAVAMI: La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dagli atti di provenienza non presenta servitù attive e passive espresse; tuttavia sono state rilevate le seguenti servitù attive e passive di fatto:

SERVITU' ATTIVE: L'accesso alla proprietà avviene dalla strada provinciale per un breve tratto su una servitù di passaggio della larghezza di m 6,00 nei terreni di proprietà delle Industrie Cotto Possagno, mappali 989 e 110 del foglio 10.

Tale passaggio risulta esistente dagli elementi informativi e documentali resi dal legale rappresentante della società fallita per lo meno dagli anni 1974-1975.

SERVITU' PASSIVE: ad est della proprietà, nel mappale 1569 del foglio 10, a servizio delle Industrie Cotto Possagno è presente una stazione di prelevamento acqua con una servitù sotterranea di condotta che collega il punto di prelevamento con lo stabilimento nel mappale 110. Si evidenzia la presenza di cinque servitù sotterranee per condotte di acque bianche e nere che gravano la proprietà della Ex Prealpina Milk, come da disegno in allegato n. 60 alla perizia di stima agli atti della procedura; nel disegno è stata inserita la tubazione che, da dichiarazione del legale rappresentante della società fallita, dal pozzo alimenta le vasche di bagnatura dello stabilimento adiacente.

GRAVAMI: Dall'esame della documentazione ipotecaria si evidenzia la presenza della Convenzione edilizia a favore del Comune di Possagno, registrata a Montebelluna il 10 agosto 2006 al n° 1282 serie 1, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il data 10 agosto 2006 Registro Generale n° 42068 e Registro Particolare n° 24388 che interessa fra altri i mappali 1567, 1568, 1569 e 22; la convenzione è da ritenersi decaduta.

I beni, per quanto si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o d'indivisibilità.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Augusto Zilio, agli atti della procedura.

## **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 dal Geom. Augusto Zilio, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso, pubblicata sui 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.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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, fatta eccezione per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sui medesimi immobili, per le quali si procederà a spese della procedura ai sensi dell'art. 108 comma 2° L.F..

La vendita è soggetta alle imposte dovute per legge sul trasferimento; alla data del presente bando: imposta di registro con aliquota ordinaria per i terreni agricoli, fatte salve le eventuali agevolazioni che l'acquirente può far valere; imposte ipotecarie e catastali di legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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. 26/B 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. 25/2020") 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 una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima di quella del deposito dell'offerta d'acquisto, e che comunque riporti l'evidenza aggiornata dei soggetti legittimati in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. E' 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 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- e) la dichiarazione di essere a conoscenza dell'ubicazione e dello stato di fatto e di diritto degli immobili 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 "Fallimento n. 25/2020- curatore dr. Raffaele Gallina" 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.

<b>Numero lotto</b>	<b>Prezzo base</b>	<b>Cauzione</b>	<b>Rilancio minimo</b>
Lotto n. 3	€ 235.000,00	10% del prezzo offerto	€ 10.000,00

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 90 (novanta) 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 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 gli immobili 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](mailto:segreteria@studiosolve.it)).

Del presente avviso di vendita e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento su [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it), nonché sui 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.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it).

Treviso, 31 luglio 2024

Il curatore fallimentare  
dott. Raffaele Gallina

