



TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N. 40/2022

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. 40/2022 dichiarato dal Tribunale di Treviso in data 13 luglio 2022

rende noto che

il giorno 20 novembre 2024 alle ore 16:00

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) DIRITTO VENDUTO E DESCRIZIONE

LOTTO N. 5

Diritto venduto: proprietà per l'intero del compendio immobiliare di seguito descritto.

Ubicazione: Farra di Soligo (TV), Via dei Patrioti

Descrizione:

Il lotto consiste in un compendio immobiliare caratterizzato essenzialmente da due corpi di fabbrica inseriti all'interno di un ambito, come definito dallo strumento urbanistico vigente, "produttivo non ordinato". Il compendio immobiliare in oggetto, consistente negli storici stabilimenti delle "filande", si trova collocato a ridosso del centro storico di Farra di Soligo e pertanto si inserisce all'interno di un contesto omogeneo a prevalente destinazione residenziale. Il compendio è caratterizzato essenzialmente da due fabbricati, nel prosieguo denominati "A" e "B", costituiti da:

- Fabbricato A: il corpo di fabbrica in questione, censito in catasto con il mappale 236 sub. 1, è rappresentato da un edificio sviluppato su tre livelli di piano. Lo stesso si presenta non accessibile in quanto presenta un'importante azione di degrado di tipo fisico che ha interessato il cedimento della copertura e che a sua volta ne ha comportato una forte azione di infiltrazioni meteoriche presso le strutture sottostanti (in considerazione dello stato di abbandono in cui versa il fabbricato). Completa l'immobile un ampio scoperto esterno pertinenziale individuato con il sub. 2, con la precisazione che lo stesso è attualmente comunicante con lo scoperto, censito con il sub. 3, del fabbricato n. B di seguito menzionato.
- Fabbricato B: il corpo di fabbrica in oggetto, censito in catasto con il mappale 236 ai sub. 4 - 6 - 7, rappresenta un edificio in cui avveniva la lavorazione della seta. L'edificio in questione, riconducibile ad un'epoca di costruzione che va dalla metà del 1800 all'inizio 1900, si trova al momento in parte dismesso in merito alla parte produttiva (sub. 7) mentre risulta ancora utilizzato il sub. 4 che rappresenta la residenza del custode.

In merito al sub. 6, rappresentante un negozio, questo non risulta anch'esso più utilizzato.

Completa l'immobile un ampio scoperto esterno pertinenziale individuato con il sub. 3, con la precisazione che lo stesso è attualmente comunicante con lo scoperto, censito con il sub. 1, del fabbricato n. A precedentemente menzionato.

Identificazione Catastale:

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso - servizi catastali - come di seguito indicato:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo (TV) – via dei Patrioti

FABBRICATO A

Sezione B Foglio 8 - Particella n. 236 – Sub. 1 e 2 - Categoria F/4 – Piano T-1-2.

FABBRICATO B

Sezione B Foglio 8 - Particella n. 236 – Sub. 4 - Categoria D/1 – Piano T-1 – Rendita € 4.121,33

Sezione B Foglio 8 - Particella n. 236 – Sub. 6 - Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 7,5 vani – Superficie catastale 202 mq - Piano T – Rendita € 298,25

Sezione B Foglio 8 - Particella n. 236 – Sub. 7 - Categoria C/1 – Classe 4 – Consistenza 46 mq – Superficie catastale 52 mq - Rendita € 857,63

La proprietà in questione è caratterizzata inoltre dal seguente subalterno:

- Sezione B Foglio 8 - Particella n. 236 – Sub. 3 - B.C.N.C. (Bene comune non censibile) ai sub. 4, 6 e 7 – area scoperta di 4.013,00 mq.

Stato dell'immobile: l'immobile è libero, fatta salva l'esistenza di un comodato per la porzione ad uso abitativo.

PREZZO A BASE ASTA: € 280.000,00 (duecentoottantamila/00), oltre ad imposte di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Situazione catastale:

In merito al fabbricato denominato "A", trattandosi l'immobile censito catastalmente in categoria F4 (Fabbricati in corso di costruzione), per lo stesso non sono disponibili i relativi elaborati planimetrici catastali di raffronto.

In merito invece al fabbricato denominato B, si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di Treviso, sono emerse delle difformità catastali, incidenti sul piano della rendita catastale. In merito a dette difformità si rimanda alla perizia per una maggiore trattazione anche ai fini della modalità di regolamentazione delle stesse.

Situazione urbanistica/edilizia:

Il complesso immobiliare è riconducibile ad un periodo di realizzazione definito come "ante 1967" e più precisamente tra un'epoca di costruzione che si collocherebbe approssimativamente da metà 1800 a inizio 1900).

Si ritiene detto aspetto rilevante, in quanto la pratica edilizia, nei limiti di quella messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune di Farra di Soligo, contempla, nei limiti di quanto fornito dal Comune di Farra di Soligo, solamente titoli edilizi a partire dalla metà del 1950.

Con particolare menzione poi al fabbricato denominato come A, si rileva che questo non viene rappresentato nei titoli edili dopo il 1950, salvo che nei progetti richiamati nella determina pronunciata dal Comune di Farra di Soligo dove, in quel caso, ne approva, anche se solo parzialmente, i contenuti.

Allo stato attuale, così come è esposto in perizia, gli attuali percorsi tecnici instaurati ai fini della riqualificazione dell'intero ambito, devono considerarsi ormai interrotti e pertanto in caso di riqualificazione dell'area si dovrà procedere, in relazione alla prescrizioni dello strumento urbanistico al momento vigente al momento dell'intervento, ad istruire nuovamente un'eventuale progetto volto alla riorganizzazione dell'intero ambito.

Per ogni ulteriore dettaglio e per i costi di regolarizzazione si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Marco Battilana, 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 dall'Ing. Marco Battilana, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso, pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.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, 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. Il regime naturale di vendita alla data del presente bando è la vendita in esenzione IVA e quindi con applicazione dell'imposta di registro. Per la componente non abitativa del complesso immobiliare: in caso di acquirente soggetto agli obblighi IVA si potrà applicare l'IVA per opzione del venditore, con aliquota di legge ed applicazione del *reverse charge*, 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. 40/2022") 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 delibere 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. 40/2022" 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 n. 5	€ 280.000,00	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 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 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: f40.2022treviso@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.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteonline.it.

Treviso, 18 settembre 2024

Il curatore fallimentare

dott. Raffaele Gallina

