

TRIBUNALE CIVILE di TREVISO

** ** *

Fallimento: 195/2012
Curatore fallimentare: **dott.ssa Paola Strazzer**

** ** *

AVVISO DI VENDITA di IMMOBILI mediante procedura competitiva

Il Curatore del fallimento n. 195/2012, dott.ssa Paola Strazzer, in esecuzione del Programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 12-16 agosto e 2 settembre 2013 e autorizzato dal Giudice Delegato in data 16 settembre 2013, e successiva modifica del Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 18 luglio 2014 e autorizzata dal Giudice Delegato in data 29 luglio 2014, e a ciò espressamente autorizzata dal Giudice Delegato,

DISPONE

per il giorno **12 settembre 2017**, alle ore **12,00** la vendita mediante procedura competitiva, in n. 4 lotti distinti, alle condizioni di seguito riportate, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1

Comune di Caerano di San Marco (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio n.	Particella n.	Sub	Categoria	Rendita €	Consistenza	Ubicazione
-	5	948	1	C/2	359,76	Mq 162	Via A. De Gasperi P.T
-	5	948	36	C/2	88,83	Mq 40	Via A. De Gasperi P.S1

Descrizione: L'immobile fa parte di un fabbricato "Condominio Rubino" eretto su terreno sito in Caerano di S. Marco al Foglio 5 mappale n. 948 (ex 623/E) di Ha 0,1422, terreno e fabbricato censiti al Catasto Fabbricati con i mappali numeri 948 fabbricato, 967 cortile interno, 966 area prospiciente i negozi sul lato Ovest.

Trattasi di un magazzino, sito a Caerano di San Marco in Via De Gasperi n. 6 (incrocio con Via Canova), facente parte di una palazzina a tre piani fuori terra più un seminterrato.

Si rileva presenza di due W.C. la cui realizzazione non è mai stata autorizzata come del resto altre difformità relativamente alla distribuzione interna. Impianto elettrico non a norma. Si segnala l'esistenza di un bruciatore non consentito e non idoneo per il locale.

Lo stato di manutenzione e conservazione sono mediocri.

Il bene è suddiviso in due unità catastali ma, di fatto, costituisce un tutt'uno, avente superficie lorda di circa mq 218 (misurati graficamente sulle planimetrie catastali e dei quali circa mq 45 attribuibili al sub 36) ed altezza pari a m 3,50 (non possibilità di stabilire con certezza se in capo alla ditta fallita siano da attribuire entrambi detti subalterni).

Meglio descritti nella perizia di stima del dott. Giorgio Trentin redatta in data 5 novembre 2013,

depositata in Cancelleria e alla quale si rimanda.

Diritto: Piena proprietà pari all'intero.

Stato: libero.

Prezzo base: Euro 22.750,00, già ribassato del 30%.

LOTTO N. 2

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio n.	Particella n.	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita €	Ubicazione
A	4	230	5	A/10	Vani 5	1.084,56	Via Rosina P. 1
A	4	230	14**	area scoperta comune ai sub 5, 11 e 12	Mq 833	B.C.N.C	Via Rosina
A	4	230	15**	area scoperta comune ai sub 5, 11 e 12	Mq 167	B.C.N.C	Via Rosina
A	4	230	12	D/1	-	3.052,00	Via Rosina P. S1-T-1-2
A	4	230	13*	Partita speciale A	-	-	Via Rosina P. S1-T-1-2

* ingresso, vano scala, vano montacarichi, vano contatori, terrazza, loggia e portico – bene comune non censibile ai sub 5 – 12.

** i sub 14 e 15 (già sub 10 giusta denuncia di variazione presentata all'UTE di Treviso in data 06.11.2014 protocollo n. TV0260299) identificano l'area scoperta comune ai sub 5 - sub 11 e sub 12; all'unità sub 11 si destina l'utilizzo dell'area tratteggiata di colore rosso a parcheggio dedicato (in allegato mappa planimetria catastale dell'area). Più precisamente trattasi di area antistante l'accesso e le vetrine della farmacia. Ciò ferma restando la possibilità di passaggio da e per le altre unità limitrofe.

I sub 5 e sub 12 partecipano in quote proporzionali alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

I sub 11, 12 e 13 derivano dalla soppressione del sub 4 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni con variazione del 20.11.2012 n. 49238.

Il mappale 230 è accatastato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Altivole (TV)

Foglio n.	Particella n.	Superficie Ha	Qualità
4	230	0,1843	Ente urbano

Giusto frazionamento del 26.03.2012 n. 64934.1/2012.

Descrizione: Trattasi di parte di una palazzina costituita da due diversi blocchi, a due e tre piani fuori terra ed un interrato, edificata nel 1970. Il fabbricato è sito in Via Castellana n. 2, al centro della località San Vito di Altivole (TV).

Ospita laboratori, uffici, magazzini, oggi tutti in disuso, ed una farmacia di proprietà di terzi. La palazzina non è agibile in quanto in corso di ristrutturazione e priva di impiantistica funzionante.

La superficie lorda totale è pari a circa mq 1.039; la superficie commerciale è pari a circa mq 783.

Di fatto trattasi di complesso in cattivo stato e da considerarsi al grezzo e/o da ripulire e ristrutturare.

L'immobile è così costituito al Piano Sottostrada magazzino, garage, centrale termica, vano montacarichi, W.C. con antibagno, ripostiglio, vano scala interno e due vani scala; al Piano Terra

farmacia (Lotto 7), deposito, tettoia, tre uffici, ingresso, W.C., vano scale comune, montacarichi, loggia e passaggio coperto; al Piano Primo laboratorio, loggia, W.C., vano scale (comune alle diverse unità) di collegamento al Piano Terra e vano scale di collegamento al Piano Secondo, montacarichi, sala attesa, terrazza coperta, appartamento (ex abitazione) composto da quattro stanze (uffici), ingresso – disbrigo, bagno, terrazzo; al Piano Secondo sala modelli (raggiungibile dal laboratorio al Piano Primo), vano scale, terrazza comune, sala contatori.

Meglio descritti nella perizia di stima del dott. Giorgio Trentin redatta in data 5 novembre 2013, depositata in Cancelleria e alla quale si rimanda.

Diritto: Piena proprietà pari all'intero.

Stato: libero.

Prezzo base: Euro 191.800,00 , già ribassato del 30%.

LOTTO N. 3

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio n.	Particella n.	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita €	Ubicazione
B	2	185	9	A/2	Vani 4,5	441,57	Via Pasubio n.1 P. 1
B	2	185	11	A/2	Vani 4,0	392,51	Via Pasubio n.1 P. 1
B	2	185	12	A/2	Vani 3,0	294,38	Via Pasubio n.1 P. 1
B	2	185	13	C/3	Mq 304	675,11	Via Pasubio n.1 P. T
B	2	185	14	A/2	Vani 3,0	294,38	Via Pasubio n.1 P. T
B	2	185	15	A/2	Vani 11,5	1.128,46	Via Pasubio n.1 P. S1-T-1
B	2	185	16	A/2	Vani 2,5	245,32	Via Pasubio n.1 P. T
B	2	185	5	Area scoperta comune ai sub 9-11-12-13-14-15-16	Mq 1.423	B.C.N.C.	
B	2	185	6	Ingresso comune ai sub 9-11-12-15		B.C.N.C.	
B	2	185	7	Terrazzo comune ai sub 9-15			

La particella originaria 185 sub 1 veniva soppressa generando le seguenti particelle: 185 sub 2 a sua volta soppressa e sostituita dal sub 8 per cambio d'uso e divisione; 185 sub 3 soppressa e sostituita dal sub 10 per fusione; 185 sub 4 soppressa e sostituita dai sub 9 – 10 – 11 e 12 per divisione; 185 sub 5 comune ai sub 9 – 11 – 12 – 13, 14, 16; per i sub 5 – 6 – 7 si veda tabella precedente; 185 sub 8 soppressa e sostituita dai sub 13 e 14 per divisione; il sub 9 deriva dal sub 4 per divisione; il sub 10 soppresso e sostituito dai sub 15 e 16 per divisione.

Comune di Altivole (TV) – Catasto Terreni

Foglio n.	Particella n.	Superficie Ha	Qualità
9	185*	0,4989	Ente urbano

*Tipo mappale dello 04.07.1981 n. 32689.1/1981.

Confini: da Nord in senso orario, Foglio 9, part. n. 686, Via Pasubio, Foglio 9 part. n. 184.

Descrizione: Trattasi di un fabbricato a uso residenziale ed artigianale, sito in Via Pasubio n. 1 ad Altivole (TV) con area scoperta a cortile e giardino. Esso dista circa un chilometro dal centro comunale.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato; la costruzione è stata edificata negli anni settanta e rimaneggiata negli anni ottanta, ma conserva il disegno architettonico del periodo di realizzazione.

L'intera proprietà è recintata con muretto di cemento o rete metallica. L'accesso avviene tramite cancelli, pedonale e carrai, in ferro.

L'edificio è suddiviso in sei unità abitative e un magazzino/laboratorio artigianale.

Il fabbricato ha una superficie lorda totale pari a circa mq 1.101, altezza Piano Seminterrato m 2,70, Piano Terra m 3,00, Piano Primo m 3,00. La superficie totale commerciale (con applicazione dei parametri di ragguaglio) è pari a circa mq 638 per le unità abitative e le loro pertinenze (magazzino, taverna, terrazza, portico) e circa mq 320 per il laboratorio.

Alle unità abitative ubicate al Piano Terra si accede direttamente dal giardino; quelle al Piano Primo sono raggiungibili attraverso scala e veranda oppure dal terrazzo/ballatoio.

Sul lato Ovest dell'edificio poggia una tettoia abusiva con struttura lignea e tamponamenti in pannelli ondulati. Essa appare staticamente precaria così come l'impianto elettrico (la struttura si ritiene da demolire).

Posteriormente al fabbricato si rileva la presenza di baracche adibite a magazzino attrezzatura agricola ed altre scorte morte e ricovero cavalli (due animali presenti al momento del sopralluogo). Trattasi di strutture precarie da demolire.

Dritto: Piena proprietà pari all'intero.

Stato: occupato senza titolo.

Prezzo base: Euro 244.300,00, già ribassato del 30%.

LOTTO N. 4

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio n.	Particella n.	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita €	Ubicazione
A	1	84	1	Area urbana	Mq 10.164	-	Via Villa Giauna
A	1	84	2	A/3	Vani 8	433,82	Via Villa Giauna P. S1-T-1
A	1	84	3	A/8	Vani 41,5	5.251,08	Via Villa Giauna P. T-1-2
A	1	84	4	D/8	Mq 9.5012,81	9.502,81	Via Villa Giauna P.S1-T-1
A	1	84	5	C/2	Mq 174	224,66	Via Villa Giauna P. T
A	1	84	6	Lastrico solare	-	-	Via Villa Giauna
A	1	84	7	C/2	Mq 37	47,77	Via Villa Giauna P. T
A	1	84	8	A/8	Vani 7,5	948,99	Via Villa Giauna P. 2
A	1	84	9	A/8	Vani 4,5	569,39	Via Villa Giauna P. 2

Le particelle nn. 107, 108, e 111 (graffate) sono state soppresse originando i mappali nn. 84 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9.

Comune di Altivole (TV) – Catasto Terreni

Foglio n.	Particella n.	Superficie Ha	Qualità
1	84	1,1479	Ente urbano

Comune di Altivole (TV) – C.T.

Foglio n.	Particella n.	Superficie Ha	Qualità	Classe	R.D. (€)	R.A. (€)
1	82	0,2750	Sem. arb. irr.	1	26,98	14,91
1	87	2,2250	Sem. arb. irr.	1	218,33	120,66
1	179	0,3029	Prato irr.	1	14,86	8,60
1	377	0,7565	Vigneto	U	54,70	33,21
		3,5594				

Descrizione: Trattasi di complesso di villa veneta (villa padronale, barchessa, casa custode, serra, fabbricato ex barco, scuderie e parco) posto a Ovest della chiesa parrocchiale di San Vito di Altivole (TV), al di là della Via Asolana, denominato Villa Giauna Bernardo (ubicazione: Via Villa Giauna, San Vito di Altivole).

L'edificio attuale è il risultato di ampliamenti avvenuti nel corso dell'Ottocento. La villa fu eretta, probabilmente, nei primi decenni del '600 dai Costanzo, con lo scopo di controllare le loro proprietà (oltre 50 campi, con il Palazzo Dominicale, la Barchessa, la Chiesa, il Cortivo, l'Orto). Nel 1744 i beni furono acquistati dalla famiglia Bernardo il cui stemma, tradizionalmente attribuito ad Antonio Canova, caratterizza la facciata Nord della villa. Anche il cancello a Sud, denominato "Cancellata Canova" viene attribuito allo scultore di Possagno. Di notevole pregio dovevano essere i giardini riconducibili all'architetto Antonio Caregaro - Negrin, noto per la sua perizia nell'arte di costruire parchi su modelli inglesi (il progetto iniziale del parco risale al 1750). Alla villa era annesso un oratorio, dedicato a S. Antonio da Padova, demolito nella prima metà dell'Ottocento.

La villa e gli edifici costituenti il compendio furono completamente ristrutturati a partire dagli anni ottanta.

Il parco mantenuto ha conservato solo alcuni tratti dell'originario disegno, tuttavia esso presenta un ottimo schema compositivo ed armonia tra le zone boscate e quelle prative.

Meglio descritti nella perizia di stima del dott. Giorgio Trentin redatta in data 5 novembre 2013, depositata in Cancelleria e alla quale si rimanda.

Diritto: Piena proprietà pari all'intero.

Stato: libero.

Prezzo base: Euro 2.205.000,00, già ribassato del 30%.

FISSA

le seguenti condizioni e modalità di vendita:

1. gli immobili sono venduti a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come individuati e descritti nella perizia di stima dott. Giorgio Trentin redatta in data 5 novembre 2013, depositata in Cancelleria;
2. la parte aggiudicataria sarà altresì onerata di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti

- dalla legge n. 47/85 nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, del suolo e sottosuolo e delle acque dall'inquinamento;
3. ogni partecipante avrà l'obbligo di dichiarare di aver esaminato la perizia di stima e di avere preso piena e diretta cognizione degli immobili oggetto di vendita, personalmente ed a mezzo di incaricati dotati di idonee capacità tecniche, e di averli trovati perfettamente conformi alle proprie esigenze ed alla descrizione di cui alla perizia, con conseguente espressa rinuncia ad ogni e qualsivoglia garanzia, qualora dovesse risultare aggiudicatario in relazione ai beni medesimi e così, esemplificativamente, ma non esaustivamente, le garanzie relative alla quantità consistenza e/o qualità dei beni; ad ogni garanzia invocabile in qualsiasi modo, ivi incluso l'*aliud pro alio*, nei confronti della procedura, rinunciando comunque l'offerente alla formulazione di qualsiasi eccezione.
 4. Trattandosi di vendita forzata non si applicano le norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici per qualsiasi motivo non considerati e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
 5. **presentazione delle offerte:** gli interessati dovranno far pervenire presso lo studio del Curatore fallimentare, *dott.ssa Paola Strazzer*, in Treviso, viale della Repubblica n. 193/b, l'offerta, non inferiore al prezzo base e recante l'indicazione del lotto per il quale viene presentata, accompagnata da due assegni circolari non trasferibili intestati a "*Tribunale di Treviso fall. n. 195/2012*", pari l'uno al 10% dell'offerta per cauzione e l'altro al 10% della medesima offerta per imposte e fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio, fotocopia della carta di identità dell'offerente e, per le società, visura camerale, il tutto in busta chiusa recante le generalità dell'offerente e l'indicazione di "offerta acquisto immobili, fallimento n. 195/2012", da consegnarsi entro le **ore 11,00** del giorno fissato per l'asta. Trattandosi di vendita competitiva autonomamente regolata, non verranno prese in considerazione offerte di acquisto per un prezzo inferiore al prezzo base indicato.
 6. **apertura delle buste:** le buste saranno aperte alle ore 12,00 dello stesso giorno e stesso luogo, davanti al Curatore fallimentare, alla presenza di un proprio collaboratore e degli offerenti, tra i quali sarà eventualmente indetta una gara sull'offerta più alta, con scarti minimi in aumento di Euro 5.000,00, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore, gli immobili verranno aggiudicati al maggior offerente, come verrà fatto constatare da apposito verbale, che verrà depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Treviso;
 7. ai non aggiudicatari verranno subito restituiti i depositi versati;
 8. **l'atto Notarile** di compravendita dovrà essere stipulato, avanti Notaio scelto dal Curatore, trascorsi 15 giorni dal deposito in Cancelleria del verbale di aggiudicazione;
 9. il **saldo del prezzo** e delle spese dovrà essere versato contestualmente al rogito notarile e comunque non oltre 60 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, mediante assegni

- circolari non trasferibili intestati alla procedura; le spese notarili, le imposte e le spese tutte relative al trasferimento degli immobili sono a carico dell'acquirente;
10. **le volture e le trascrizioni** sono a carico dell'acquirente, le cancellazioni sono a carico del fallimento;
 11. **inadempimento:** qualora l'aggiudicatario non dovesse adempiere al versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, il Curatore comunicherà allo stesso aggiudicatario mediante lettera raccomandata AR la decadenza e la cauzione sarà definitivamente incamerata dal fallimento, salva la richiesta di eventuali maggiori danni, disponendosi una nuova procedura competitiva. Se il prezzo che se ne ricaverà da tale nuova procedura competitiva unito alla cauzione incamerata risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.
 12. **sospensione della vendita:** il Curatore fallimentare, ai sensi del 4° comma dell'art. 107 LF, potrà sospendere la vendita qualora nei dieci giorni successivi al deposito del verbale di aggiudicazione in Cancelleria fallimentare del Tribunale di Treviso, pervenisse all'indirizzo pec del fallimento f195.2012treviso@pecfallimenti.it, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, accompagnata dalla contabile del bonifico disposto sul conto corrente del fallimento avente il seguente codice iban: IT 31 Y 05856 12002 198573002509, di un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, e dai documenti indicati nel precedente punto n. 5, il Giudice Delegato potrà sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 L.F.;
 13. Il presente avviso sarà pubblicato, per estratto sul giornale "Il Gazzettino" e per esteso sui siti internet www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, mediante l'attività di coordinamento della pubblicità svolta da "Edicom Finance srl", e sul sito dei fallimenti del Tribunale di Treviso alla sezione "Data Room", almeno 30 giorni in anticipo sulla data fissata per la vendita;
 14. qualsiasi interessato potrà richiedere chiarimenti o informazioni direttamente al Curatore fallimentare, dott.ssa Paola Strazzer, con studio in Treviso, Viale della Repubblica n. 193/b, tel. 0422/301495, e-mail studiostrazzer@gmail.com

Treviso, li 12 luglio 2017

Il curatore

dott.ssa Paola Strazzer

