

TRIBUNALE DI TREVISO - R.G. FALL. 138/2013
FALLIMENTO F.E.R.V.E.T. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

* * *

AVVISO DI VENDITA DI SITO INDUSTRIALE CON BENI MOBILI
ACCESSORI E DI PARTECIPAZIONE TOTALITARIA IN UNA
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

* * *

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Passarelli

Curatore: Dott. Dino Biasotto

*

Si rende noto che il giorno **26 settembre 2017, alle ore 11:00**, presso lo Studio Notarile Associato Baravelli - Bianconi - Talice, sito in Treviso (TV), Via Silvio Pellico n. 1, avanti al Notaio che si renderà disponibile, si procederà, in conformità agli artt. 107 e seguenti della Legge Fallimentare, alla vendita mediante

PROCEDURA COMPETITIVA

dei seguenti beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del trasferimento:

LOTTO N. 1: sito industriale con beni mobili accessori ubicato in Castelfranco Veneto (TV), Via Borgo Pieve n. 146.

Gli immobili siti nel comune di Castelfranco Veneto (TV), al civico n. 146 di Via Borgo Pieve, si trovano a ridosso del centro urbano comunale con accesso da Via Borgo Pieve, traversa della strada Regionale 245 "Castellana" e rappresentano l'ex insediamento produttivo della storica azienda ferroviaria F.E.R.V.E.T. S.p.A. in liq. di Castelfranco Veneto (TV).

Lo stabilimento produttivo risale ai primi anni del '900 e rappresenta un importante e storico **sito industriale italiano finalizzato alla costruzione, ristrutturazione, manutenzione e riparazione di veicoli ferroviari e rotabili che dispone di scalo ferroviario interno, utile a soddisfare le esigenze di movimentazione e trasporto delle carrozze ferroviarie.**

Il complesso industriale occupa un'area di 91.450 mq. circa, parzialmente edificata con fabbricati di varie tipologie costruttive, oltre ad un'area pertinenziale, ubicata all'esterno dello stabilimento di 2.216 mq. circa, per una superficie catastale complessiva di 93.666 mq. circa.

L'area coperta e scoperta ha una consistenza catastale per il mappale n. 16 di 91.450 mq. circa, per il mappale n. 160 di 1.001 mq. circa, per il mappale n. 183 di 172 mq. circa, per il mappale n. 184 di 786 mq. circa, per il mappale n. 186 di 257 mq. circa.

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare in vendita è di forma poligonale e di giacitura piana e risulta completamente recintato nei vari fronti.

L'accesso principale al sito industriale si trova nel fronte Est.

Il terreno confina: (i) a Nord con la linea ferroviaria a doppio binario Treviso-Vicenza; (ii) ad Est con un cavalcavia ed altri terreni edificati a destinazione produttiva; (iii) ad Ovest con il canale Brentella Avenale; (iv) a Sud con terreni in parte edificati a destinazione residenziale.

L'area scoperta, non occupata da fabbricati, risulta, ove non interessata dalla presenza di binari e materiale rotabile, completamente asfaltata e destinata parte allo stoccaggio e al deposito di materiale ferroviario e/o metallico e parte utilizzata alla movimentazione interna.

La scheda di P.R.G. n. 89 indica una superficie coperta complessiva dell'insediamento produttivo di 39.423 mq. circa, sostanzialmente corrispondente alla superficie coperta stimata dal perito della Procedura pari a 38.781 mq. circa.

Gli immobili che attualmente si trovano all'interno del sito industriale sono stati costruiti in epoche diverse e con funzionalità differenti.

Il terreno ed i fabbricati relativi al sito industriale sopra descritto sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.T.: Comune di Castelfranco Veneto

- Foglio 29, mappale 16, ente urbano, cons. 91.450 mq.;
- Foglio 29, mappale 160, Semin. Arbor., cl. 1[^], cons. 1.001 mq., R.D. euro 10,34, R.A. euro 6,20;
- Foglio 29, mappale 183, Semin. Arbor., cl. 1[^], cons. 172 mq., R.D. euro 1,78, R.A. euro 1,07;
- Foglio 29, mappale 184, Incolt. Prod., cl. U, cons. 786 mq., R.D. euro 0,48, R.A. euro 0,12;
- Foglio 29, mappale 186, Semin. Arbor., cl. 1[^], cons. 257 mq., R.D. euro 2,64, R.A. euro 1,59;

N.C.E.U.: Comune di Castelfranco Veneto

- Sezione D, Foglio 6, mappale 16, sub. 8, cat. D/1 – Borgo Pieve, S1-P.T.-1-2, rendita euro 166.178,00. Beni precisamente individuati e descritti nella perizia di stima di immobili del 25.03.2015 redatta dall'Ing. Martino Scaramel, depositata agli atti della Procedura, e allegata al presente avviso di vendita con il numero 1.

Corre l'obbligo segnalare che le indagini preliminari ambientali effettuate nel 2010 in occasione del Concordato Preventivo per verificare l'eventuale presenza di elementi inquinanti sul lotto di terreno hanno evidenziato superamenti sia della lista A per terreni ad uso residenziale, sia per la lista B per terreni ad uso industriale.

Recentemente il Fallimento ha incaricato lo studio tecnico che aveva eseguito l'indagine preliminare ambientale del 2010 di integrare e completare l'analisi e di predeterminare i possibili costi di bonifica sia con l'attuale destinazione d'uso dell'area (industriale-artigianale-commerciale) sia nella improbabile futura variazione della destinazione (a residenziale).

L'indagine ambientale integrativa, allegata al presente avviso di vendita con il numero 2, ha ridimensionato l'esito della prima indagine e ha confermato la necessità, per l'attuale destinazione industriale, artigianale, commerciale, di mettere in sicurezza e/o bonificare alcune zone del complesso immobiliare in vendita.

Per l'attuale destinazione d'uso industriale, gli oneri di bonifica e di messa in sicurezza delle zone individuate come inquinate sono stati stimati in un valore massimo di euro 1.078.852,50, che vengono portati a riduzione del valore di stima del compendio immobiliare, come ridotto a seguito dell'esito dei precedenti esperimenti d'asta.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà rispettare le norme e mettere in sicurezza le zone individuate come inquinate anche con un minor costo di euro 515.870,00 come precisato a pagina 75 dell'indagine ambientale allegata al presente avviso con il numero 2.

Risultano inoltre piccole difformità urbanistiche sanabili.

Parte degli immobili, senza adeguati interventi, non dispone di certificati di prevenzione incendi e di agibilità.

Per tutti i fabbricati sono a disposizione gli attestati di prestazione energetica.

I beni mobili accessori sono costituiti da impianti, macchinari e attrezzature (quali carriponte, ecc.) che, per diverse ragioni, rappresentano una componente integrante degli immobili, a cui vanno aggiunti alcuni arredi per l'ufficio.

I beni mobili sono precisamente descritti nell'estratto dell'inventario fallimentare allegato al presente avviso di vendita con il numero 3 e valorizzati nella perizia di stima aggiornata del 25.03.2015 redatta dall'Ing. Martino Scaramel, depositata agli atti della Procedura, e allegata per estratto al presente avviso di vendita con il numero 4.

Il prezzo base d'asta è di euro 2.359.200,00 (duemilionitrecentocinquantanovemiladuecento/00) di cui:

- **Euro 3.382.400,00 per i beni immobili, ai quali occorre portare in riduzione gli oneri di bonifica e di messa in sicurezza dell'area per l'uso industriale di euro 1.078.852,50, e quindi il loro prezzo base d'asta arrotondato è di euro 2.304.000,00**
- **Euro 55.200,00 per i beni mobili strumentali accessori.**

LOTTO N. 2: quota di partecipazione totalitaria al capitale sociale di euro 100.000,00 della società Immobiliare Borgo Pieve S.r.l. unipersonale.

Immobiliare Borgo Pieve S.r.l. unipersonale ha sede in Castelfranco Veneto (TV), Via Borgo Pieve n. 146 (C.F. 04109030263) ed ha per oggetto sociale l'acquisto, la vendita, la locazione, l'amministrazione di beni immobili di qualsiasi natura e destinazione urbanistica, la lottizzazione e l'urbanizzazione di terreni, la costruzione, la ristrutturazione ed il recupero in proprio e per conto terzi, anche in appalto, di fabbricati di qualsiasi tipo e l'esecuzione di lavori edilizi in genere.

La Società, dal 2010 in poi, è stata gestita sotto il controllo della procedura di concordato preventivo F.E.R.V.E.T. S.p.A. in liq. (C.P. 8/2010) e dal 2013 l'amministrazione è affidata ad un professionista di fiducia del Fallimento F.E.R.V.E.T. S.p.A. in liq.. Non sussistono rischi di sopravvenienze passive di alcun tipo.

Come si evince dal bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2016 (allegato al presente avviso di vendita con il numero 5) la Società è sostanzialmente priva di debiti.

Immobiliare Borgo Pieve S.r.l. unipersonale è proprietaria di un terreno edificabile attiguo a quello del sito industriale della fallita F.E.R.V.E.T. S.p.A. in liq. della superficie catastale di circa 51.222 mq..

Fino al mese di maggio del 2017 il terreno è stato coltivato.

Gli immobili risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) come segue.

N.C.E.U.: Comune di Castelfranco Veneto, Sezione D, Foglio n. 6, mapp. 1866, Cat. unità collabenti, Via Muson;

N.C.T.: Comune di Castelfranco Veneto, Foglio n. 29:

mapp. 2, Semin. Arbor., Cl. 2[^], Cons. 8.218 mq., R.D. € 76,01, R.A. € 46,69;

mapp. 3, Semin., Cl. 2[^], Cons. 4.927 mq., R.D. € 45,80, R.A. € 27,99;

mapp. 4, Semin., Cl. 3[^], Cons. 2.417 mq., R.D. € 17,39, R.A. € 11,86;

mapp. 5, Semin. Arbor., Cl. 1[^], Cons. 1.035 mq., R.D. € 10,69, R.A. € 6,41;

mapp. 8, Semin. Arbor., Cl. 2[^], Cons. 5.805 mq., R.D. € 53,96, R.A. € 32,98;

mapp. 9, Semin. Arbor., Cl. 2[^], Cons. 7.130 mq., R.D. € 65,95, R.A. € 40,51;

mapp. 10, Semin., Cl. 1[^], Cons. 17.820 mq., R.D. € 184,07, R.A. € 110,44;

mapp. 13, Semin., Cl. 1[^], Cons. 3.340 mq., R.D. € 34,50, R.A. € 20,70.

L'attuale mappale n. 1866 al Foglio 6 censito al Catasto Fabbricati (unità collabenti) corrisponde alla particella n. 187 del Foglio 29 censita al catasto Terreni (fabbricato rurale).

Beni precisamente individuati e descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Martino Scaramel in data 25.03.2015, allegata al presente avviso d'asta con il numero 6.

Il prezzo base d'asta è di euro 1.793.000,00 (unmilionesettecentonovantatremila/00) ed è stato fissato tenendo conto del presumibile valore di mercato del terreno edificabile individuato dall'ing. Martino Scaramel con la perizia di stima del 25.03.2015.

SI RENDE NOTO CHE

- la vendita del lotto n. 1 verrà effettuata a corpo e non a misura (e le eventuali differenze in misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), con oneri di bonifica e di messa in sicurezza dell'area, smaltimento di materiali e messa a norma dei beni a carico della parte aggiudicataria, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni alla data del trasferimento, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali;
- **i beni in vendita sono liberi e nella disponibilità della procedura fallimentare;**
- ogni partecipante può chiedere di visionare anticipatamente i beni che verranno messi all'asta come "visti e piaciuti";

- la partecipazione all'asta implica il riconoscimento di aver preso integrale visione:
 - per i beni immobili del lotto n. 1, della perizia di stima dell'Ing. Martino Scaramel del 25.03.2015 (all. 1) e della indagine ambientale integrativa dello Studio Tecnico Conte & Pegorer del 26.04.2017 (all. 2);
 - per i beni mobili del lotto n. 1, dell'estratto dell'inventario fallimentare allegato al presente avviso (all. 3) e limitatamente ai valori agli stessi attribuiti, dell'estratto della perizia di stima dell'Ing. Martino Scaramel del 25.03.2015 (all. 4);
 - per il lotto n. 2, del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2016 (all. 5) e della perizia di stima dell'Ing. Martino Scaramel del 25.03.2015 (all. 6),

e, più in generale, piena e diretta conoscenza di ogni aspetto relativo ai beni in vendita, e di averli trovati conformi alle proprie esigenze e alle descrizioni indicate nelle perizie dell'ing. Scaramel, nella indagine ambientale integrativa del 26.04.2017, nel bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2016, con conseguente espressa rinuncia a qualsivoglia eccezione in caso di aggiudicazione;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità e/o quantità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o quantità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli di bonifica e messa in sicurezza del sito industriale, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti, macchinari e attrezzature alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la partecipazione all'asta implica il riconoscimento della possibilità che nell'inventario dei beni mobili vi possano essere duplicazioni e/o errori di descrizione dei beni e la conseguente rinuncia a chiedere alla procedura il riconoscimento di somme a titolo di risarcimento e/o indennità o una riduzione di prezzo;
- è onere dell'aggiudicatario: (i) bonificare e/o mettere in sicurezza il sito industriale in conformità alle disposizioni vigenti in materia a propria scelta con una delle due alternative indicate nell'analisi ambientale; (ii) mettere a norma o smaltire eventuali macchinari, attrezzature, impianti non conformi; (iii) smaltire i rifiuti eventualmente presenti nel sito industriale;
- salve modifiche della normativa tributaria e/o interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate, la vendita

verrà assoggettata al seguente regime fiscale: **Lotto n. 1:** (i) beni mobili: con IVA; (ii) beni immobili: espressa opzione del cedente per l'imponibilità ad IVA ai sensi dell'art. 10, 1° comma, n. 8-ter) del D.P.R. 633/72 (eventualmente con regime del reverse se ricorrono in capo all'acquirente le condizioni di cui all'art. 17 D.P.R. 633/72), oltre alle imposte ipotecarie e catastali. **Lotto n. 2:** imposta di registro;

- tutte le spese e gli oneri di trasferimento e trascrizione saranno a carico dell'acquirente, mentre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura.

Modalità di presentazione e contenuto delle offerte.

L'offerta di acquisto, redatta in carta legale, dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio Notarile Associato Baravelli – Bianconi – Talice, sito in Treviso (TV), Via Silvio Pellico n. 1, **entro le ore 12:00 del giorno 25 settembre 2017.**

Sulla busta dovranno essere apposte esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, il numero della procedura (Fall. 138/2013), lo Studio Notarile delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax dell'offerente, e copia di documento di identità; ciò anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno inoltre essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o di altro soggetto, dovrà inoltre allegare documento estratto dal Registro delle Imprese (visura storica societaria con i relativi poteri ovvero statuto societario od altra documentazione idonea in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), o idoneo documento da cui risultino i poteri di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione all'asta;
- il numero e i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta, idonei a rendere inequivocabile la riferibilità dell'offerta. Con un'unica offerta si possono indicare più lotti;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima dei beni in vendita e delle relative integrazioni-aggiornamenti, dell'indagine ambientale integrativa, degli inventari dei beni mobili, del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2016 e di accettare tutte le modalità e condizioni della vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura fallimentare n. 138/2013 – On. Tribunale di Treviso, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'esame delle offerte verrà effettuato con l'apertura delle buste nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

In caso di pluralità di offerte si darà corso a gara tra gli offerenti, con modalità stabilite dal Notaio, assumendo come base d'asta l'offerta maggiore. Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà immediatamente restituita la cauzione.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare un acconto pari al 50% del prezzo di aggiudicazione esclusivamente mediante bonifico bancario. Il saldo prezzo di aggiudicazione, oltre alle imposte di legge, dovrà essere versato entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione esclusivamente mediante bonifico bancario. Dopodiché seguirà l'atto notarile di trasferimento.

In caso di mancato versamento del prezzo di aggiudicazione entro il termine sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate al fallimento verranno incamerate.

Per quanto non previsto si fa riferimento alla Legge Fallimentare e alle disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili alla presente vendita fallimentare.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore, Dott. Dino Biasotto, con studio in Treviso (TV), Via Tolpada n. 1 (tel. 0422/412212, PEC: fl38.2013treviso@pecfallimenti.it) o dallo Studio Notarile delegato (tel. 0422/5708).

Foto, perizie di stima dei beni, indagine ambientale integrativa, avviso di vendita con i relativi allegati e bilancio di esercizio consultabili sui siti internet www.ivgtreviso.it, www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallimentitreviso.com.

Treviso, 04 luglio 2017

Dott. Dino Biasotto

Curatore del fallito n. 138/2013 – Tribunale di Treviso