

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N. 54/2013

Curatore: dott. E. Boffa

G.D.: dott. A. Fabbro

BANDO PER CESSIONE DI BENE IMMOBILE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto Curatore comunica che in data **21 novembre 2017, ad ore 15:30**, presso lo studio Notarile Contento Scioli in Conegliano (TV), avrà luogo la procedura competitiva per la vendita del bene immobile nel seguito precisato di proprietà della fallita (n. 54/2013), con sede in Farra di Soligo (TV) – Via Verdi n. 50 – C.F./P.IVA: 02436710269, così come autorizzato dagli organi della procedura.

1. Oggetto dell'esperimento di vendita

L'esperimento di vendita avrà ad oggetto il seguente bene immobile (nel seguito anche l'IMMOBILE) per l'intero in piena proprietà sito nel comune di Farra di Soligo (TV), come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Bortolin, e precisamente:

- fabbricato industriale, con annessa area scoperta, sito nel comune di Farra di Soligo (TV) in via Verdi n. 50 di circa 10.670 mq equamente distribuiti su due livelli; vi è inoltre un corpo di fabbrica a sé stante adibito ad uffici e articolato su due livelli di 195 mq ciascuno. L'area scoperta si estende su una superficie di 3.960 mq. La normativa urbanistica comunale esige la realizzazione di adeguate sistemazioni esterne (quali, ad esempio, parcheggi e aree verdi), ad oggi solo parzialmente compiute.

Il fabbricato è così catastalmente censito:

Comune di Farra di Soligo (TV)

N.C.E.U – sezione A foglio 8

Particella n. 631, sub. 6, piano T, categoria D/1 – R.C. 8.866,00;

Comune di Farra di Soligo (TV)

N.C.E.U – sezione A foglio 8

Particella n. 631, sub. 4, piano T-1, categoria D/1 – R.C. 32.014,00;

Comune di Farra di Soligo (TV)

N.C.E.U – sezione A foglio 8

Particella n. 631, sub. 5, piano T-1, categoria D/1 – R.C. 11.126,00.

Si precisa che l'immobile è attualmente occupato con l'impegno alla liberazione dell'immobile entro 6 mesi dalla data di aggiudicazione.

Il prezzo base d'asta, pari al valore dell'offerta d'acquisto pervenuta allo scrivente, è fissato in Euro 1.910.000,00 (unmilionenovecentodiecimila/00).

Tutta la documentazione attinente i suddetti immobili, comprensiva della perizia di stima redatta dall'Ing. Bortolin, è disponibile presso lo studio dello scrivente Curatore.

Precisasi che:

- l'IMMOBILE è stato edificato su terreni pervenuti alla fallita, in data 05.06.2001, giusto "Atto di assegnazione a titolo oneroso di aree ad uso industriale" del Comune di Farra di Soligo (TV);
- tra il Comune di Farra di Soligo ed i precedenti proprietari dei terreni espropriati era sorto un contenzioso avente ad oggetto l'indennità di espropriazione corrisposta dall'Ente;
- l'IMMOBILE risulta gravato dal seguente vincolo regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari: *"la parte assegnataria si impegna a tenere indenne il Comune di Farra di Soligo da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall'eventuale accoglimento delle domande proposte dagli espropriati; si impegna altresì irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa, a versare al Comune stesso, pro quota, sulla base dei metri quadri ricevuti con il presente atto, gli importi relativi ad eventuali riconoscimenti di risarcimento danni, maggior valore dei terreni, indennità e quant'altro"*.

Stante quanto sopra il Fallimento ed il Comune di Farra di Soligo (TV) hanno inteso risolvere preventivamente l'eventuale controversia che potrebbe sorgere tra la Procedura ed il Comune di Farra di Soligo (TV) quale conseguenza di quella che si genererebbe tra il Fallimento stesso ed il futuro acquirente dell'IMMOBILE ove il Comune di Farra di Soligo pretendesse da quest'ultimo la somma di cui al punto precedente.

A tal fine è stato sottoscritto accordo transattivo con il quale le parti hanno convenzionalmente individuato la somma spettante all'Ente Comune, giusta l'art. 2 dell'*Assegnazione a titolo oneroso di aree ad uso industriale – artigianale in zona P.I.P.* di data 5.6.2001, nell'importo di Euro 420.000,00, al quale deve essere sottratta la somma di Euro 117.628,22 già ricevuta dal Comune di Farra di Soligo (TV) a fronte dell'escussione della fideiussione n. 394/2009 della Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi.

Il residuo importo, pari ad Euro 302.371,78, sarà corrisposto in prededuzione chirografaria dal Fallimento al Comune di Farra di Soligo (TV) entro 7 giorni dall'incasso del saldo prezzo della cessione.

Con il pagamento di detta somma il Comune di Farra di Soligo dovrà intendersi pienamente soddisfatto in ordine alle somme pretese in virtù dell'*Assegnazione a titolo oneroso di aree ad uso industriale – artigianale in zona P.I.P.* di data 5.6.2001 ed, in particolare, in forza dell'articolo 2 del predetto atto e non

avrà nulla a pretendere a riguardo tanto nei confronti della Procedura, tanto nei confronti dell'aggiudicatario e/o cessionario dell'IMMOBILE.

Con la partecipazione all'esperimento d'asta l'offerente prende atto e dichiara di accettare che:

- a) i beni vengono posti in vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritti nella citata perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come visti e piaciuti, escludendosi espressamente qualsivoglia responsabilità in capo alla procedura;
- b) trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità in generale, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo; conseguentemente la presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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 in alcun caso dar luogo a risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione della vendita, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;
- c) la formulazione di offerte per l'acquisto dei beni implica l'esplicita dichiarazione che l'offerta viene formulata avendo preso integrale visione del contenuto del presente bando e della sopra indicata perizia di stima redatta dall'Ing. Bortolin e, più in generale, implica piena e diretta conoscenza di ogni suo aspetto nonché che essi sono stati trovati pienamente rispondenti agli interessi dell'offerente e conformi alla descrizione di cui in perizia, con conseguente rinuncia ad ogni e qualsiasi garanzia in relazione al suo acquisto e così, esemplificativamente ma non esaustivamente, alle garanzie relative:
 - all'idoneità, vigenza e validità delle autorizzazioni amministrative di ogni tipo, incluse quelle occorrenti o utili per lo svolgimento della attività aziendali;
 - al rilascio degli immobili da parte di chi, diverso dai soggetti indicati dall'art. 586 c.p.c., dovesse occuparli senza titolo opposto alla Procedura, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita eventuali oggetti di arredo o di mobilio presenti;
 - alla consistenza e/o qualità dei beni ivi inclusi e, più in generale, ad ogni garanzia invocabile in qualsiasi modo, ivi incluso *l' aliud pro alio*, nei confronti della Procedura, con esclusione del fatto doloso del Liquidatore;
 - rinunciando comunque l'offerente alla formulazione di qualsiasi eccezione, che sarà proponibile solo dopo l'integrale versamento del prezzo;
- d) in caso di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro, anche non riportati all'interno della perizia di stima, l'aggiudicatario non potrà pretendere dalla Procedura Concorsuale e dal Liquidatore il risarcimento dei danni subiti, la restituzione (anche parziale) del prezzo pagato o il rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute o da sostenersi;

- e) la parte acquirente sarà onerata di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti dalla legge n. 47/85 nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non esaustiva e rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte della Procedura e della Curatela;
- f) l'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario – secondo le specifiche indicazioni fornite dalla Procedura – ai fini del trasferimento degli immobili oggetto del presente bando d'asta, adoperandosi per dare corso a tutti i necessari adempimenti, anche di carattere formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge;
- g) la partecipazione all'asta implica, per il partecipante, consenso al trattamento dei dati personali, così come previsto dal D.Lgs. n. 196/2003, limitatamente a tutte le attività necessarie per il compimento della medesima gara competitiva.

2. Offerte e modalità di partecipazione

A) I soggetti partecipanti dovranno predisporre le offerte in busta chiusa, allegando i seguenti documenti:

- dati identificativi del soggetto che presenta l'offerta (non è ammessa la partecipazione per persona da nominare);
se persona fisica: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, domicilio e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione patrimoniale dei beni dovranno essere indicati i medesimi dati del coniuge;
se persona giuridica: denominazione/ragione sociale, sede sociale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico;
- fotocopia del documento d'identità dell'offerente e, nel caso di persona giuridica, visura camerale nonché documenti attestanti i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta;
- **indicazione dell'importo offerto;**
- a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile, di importo pari al **10%** del valore offerto, intestato a "*Fall.to n. 54/2013 Trib. Treviso*";
- dichiarazione scritta con la quale il partecipante afferma di avere preso visione e di accettare, senza riserve, le norme e le condizioni tutte riportate nel presente avviso, nonché nei documenti tutti ivi richiamati;
- dichiarazione di aver esaminato la perizia di stima e il contenuto del presente bando e di aver preso piena cognizione dell'immobile oggetto della vendita e di averlo trovato conforme alle proprie esigenze ed alla descrizione di cui alla perizia, con conseguente espressa rinuncia ad ogni richiesta, qualora dovesse risultare aggiudicatario.

L'offerta dovrà essere dichiarata irrevocabile – per la durata di almeno 6 mesi – ed incondizionata.

B) Il soggetto che intende partecipare dovrà far pervenire la propria offerta presso lo studio Notarile Contento Scioli in Conegliano (TV), **entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla data della procedura competitiva.**

Sulla busta andrà riportata la dicitura “OFFERTA DI ACQUISTO FALLIMENTO N. 54/2013”. Al suo interno – a pena di inammissibilità – dovrà essere posta tutta la documentazione prescritta compresa l'offerta del prezzo espressa in cifre ed in lettere senza correzione alcuna e recante in calce la sottoscrizione dell'offerente.

C) Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo, su di esse sarà posta anche l'ora di consegna.

D) Le offerte dovranno essere di valore minimo pari al prezzo base (imposte escluse), restando inteso che eventuali offerte di valore inferiore saranno ritenute non ammissibili e prive di effetto. L'offerta deve intendersi al netto delle spese e dei costi tutti fiscali, dell'eventuale imposta di registro e di trasferimento, nonché delle eventuali spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei gravami.

3. Modalità di svolgimento della gara

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura competitiva di vendita con le seguenti modalità.

La gara si svolgerà il giorno 21 novembre 2017 alle ore 15:30 presso lo studio Notarile Contento Scioli in Conegliano (TV), alla presenza degli offerenti, che dovranno necessariamente presenziare alla gara, a pena di decadenza dell'offerta.

Il Curatore verificherà il rispetto delle condizioni soggettive e oggettive di partecipazione e, quindi, rileverà le offerte validamente presentate, dandone comunicazione ai presenti.

In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara competitiva fra gli offerenti: l'offerta più alta tra quelle validamente presentate costituirà il prezzo base della cessione competitiva.

Gli scatti in aumento dei rilanci rispetto al prezzo base o a quello risultante dall'ultimo rilancio, per essere validi, dovranno essere di misura non inferiore ad Euro 10.000,00= (diecimila/00).

Risulterà quindi aggiudicatario colui che, senza che ne segua un'altra maggiore, avrà offerto il prezzo più elevato, salva l'applicazione dell'art. 107, co. 4 L.F. e dell'art. 108 L.F.

All'atto della aggiudicazione il soggetto aggiudicatario potrà designare una società di locazione finanziaria quale soggetto acquirente in sede di rogito di compravendita.

In caso di parità di offerte all'esito dell'apertura delle buste, senza successivi rilanci, il compendio sarà aggiudicato all'offerta cronologicamente pervenuta per prima.

All'esito, ai soggetti non aggiudicatari per qualsivoglia motivo, sarà immediatamente resa la cauzione prestata ed il fondo spese.

L'aggiudicazione diverrà definitiva se entro 10 giorni dall'asta non perverranno offerte cauzionate migliorative di almeno il 10%.

Qualora pervenga nei termini un'offerta migliorativa cauzionata, si provvederà ad esperire una nuova vendita competitiva ristretta al nuovo soggetto offerente ed a quello risultato provvisoriamente aggiudicatario. Anche a tale vendita si applicheranno le regole del presente bando ove compatibili.

4. Mancanza di offerenti

Qualora, entro l'ora indicata per la consegna delle buste chiuse, nessuna offerta sia pervenuta oltre a quella già presentata, il notaio provvederà a redigere apposito verbale e il compendio si intenderà aggiudicato all'attuale offerente.

5. Imposizione fiscale e oneri accessori

Le imposte previste dalle vigenti disposizioni tributarie e tutte le spese relative alla formalizzazione del contratto di compravendita degli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario. Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, le spese, imposte e tasse, per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

6. Adempimenti successivi all'aggiudicazione e corresponsione del prezzo

Con apposita comunicazione lo scrivente Curatore informerà l'interessato della definitività dell'aggiudicazione e inviterà lo stesso:

- a rendersi disponibile alla stipula del rogito avanti il notaio indicato dal Curatore, non oltre i successivi 45 giorni;
- a corrispondere, entro la data del rogito ed in un'unica soluzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, oltre all'imposta di registro ed a tutti gli ulteriori oneri fiscali, costi e spese relative al trasferimento del lotto, ivi compresi gli oneri di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili e gli oneri e le spese notarili.

Si precisa che la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili avverrà, ai sensi dell'art. 108 L.F., solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per ogni giorno di ritardo rispetto a detto termine, per causa o fatto imputabile all'aggiudicatario, lo stesso sarà tenuto a corrispondere, a titolo di penale, l'importo di Euro 500= (cinquecento).

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario – secondo le specifiche indicazioni fornite dalla Procedura – ai fini del trasferimento degli immobili oggetto del presente bando d'asta, adoperandosi per dare corso a tutti i necessari adempimenti, anche di carattere formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge.

In caso di inadempimento alle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione, ed indicate nel presente regolamento, l'aggiudicatario dovrà ritenersi decaduto e la procedura avrà titolo per trattenere gli importi sino a quel momento versati dall'aggiudicatario a titolo di cauzione e/o penale e di procedere a nuova gara.

7. Contatti

Curatore Fallimentare: **Dott. Ermanno Boffa**, Via Toniolo n. 1 – Treviso; e-mail: studio@boffaeassociati.it,
tel.: +39 0422 424266, fax: +39 0422 424238.

Treviso, 22 settembre 2017

Il Curatore Fallimentare

Dott. Ermanno Boffa