



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI DA FALLIMENTO

FALLIMENTO NR. 128/2012 - SENT. NR. 134/2012

* * *

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO BAGNOLI

CURATORE: DOTT. GIANNI DALL'AGATA

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: DOTT. SALVATORE COSTANTINO

* * *

Si rende noto che, presso lo Studio del Notaio dott. Salvatore Costantino di Conegliano, Viale Carducci 24, notaio designato dalla Procedura, si procederà alla procedura competitiva per la vendita dei seguenti immobili il giorno martedì 30 OTTOBRE 2018 alle ore appresso indicate:

Nel Comune di VITTORIO VENETO (TV)

LOTTO UNICO ALLE ORE 11,30 - VII ESPERIMENTO DI VENDITA - (NS RIF. LT.9)

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

Bene in vendita

Due ex fabbricati rurali comprensivi di terreni pertinenziali. Tali immobili fanno parte del complesso immobiliare denominato "Edifici rurali facenti parte del complesso di Villa Lucheschi" e sono situati nel comune di Vittorio Veneto in prossimità del centro storico di Serravalle. In particolare i due edifici vengono individuati e denominati:

- Fabbricato A _ ex stalla – deposito con ampio portico sul fronte sud.
- Fabbricato B _ ex casa del fattore.

Si fa presente che questi immobili sono sottoposti al vincolo di tutela diretta della sovrintendenza ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 24.04.1981.

Si precisa che, diversamente da quanto risulta dalle perizie di stima, sotto indicate, la Procedura ha provveduto, nel mese di novembre 2017, al riaccatastamento obbligatorio del fabbricato rurale sotto menzionato.

Stato del bene: libero

Descrizione catastale

Gli immobili sopra citati sono attualmente individuati come segue:

- in catasto dei Fabbricati del Comune di VITTORIO VENETO (TV), Viale Francesco Petrarca, SEZIONE C, FOGLIO 3: Particella 1866– cat. in corso di definizione – P. T -1 -2;

- all'U.T.E. di Treviso, Comune di Vittorio Veneto, Foglio 43

Partic. 649 – Cat. Prato Arboreo – consist. 1.038,00 mq – RD € 5,63 e RA € 2,95;

Partic. 650 – Cat. Semin. Arbor. – consist. 164,00 mq – RD € 1,06 e RA € 0,59;

Partic. 1709 – Cat. Prato Arboreo – consist. 160,00 mq – RD € 0,87 e RA € 0,45;

Partic. 1710 – Cat. Prato Arboreo – consist. 220,00 mq – RD € 1,19 e RA € 0,62;

Prezzo base

Prezzo base € 290.000,00

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara)

Importo € 10.000,00

A) CONDIZIONI DELLA VENDITA

A1) la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Libero Zugno in data 8 giugno 2012, alla quale si fa espresso riferimento, avente peraltro ad oggetto la congruità o meno dei valori già espressi nella perizia redatta dal Dott. Francesco De Mori in data 14 marzo 2012 ed asseverata in data 16 marzo 2012. Entrambe le perizie risultano depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso e pubblicate sul sito www.fallimentitreviso.com e www.asteannunci.it. 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 la 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 derivanti da difformità urbanistiche o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., 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;

A2) l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti, sequestri, decreto di ammissione al concordato, sentenza di fallimento e vincoli di destinazione. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Si precisa che, ai fini della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, La Procedura si impegna ad eseguire gli adempimenti finalizzati all'ottenimento del certificato di mancata opposizione al decreto di cancellazione delle suddette formalità, rispettandone dunque i tempi di legge, affinché la Conservatoria possa procedere agli adempimenti inerenti dette cancellazioni (restrizioni).

Se l'immobile posto in vendita è occupato da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire secondo modalità e tempi stabiliti da G.D., ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

A3) la vendita sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli altri enti pubblici territoriali interessati, che avranno facoltà di acquistare gli immobili, al medesimo prezzo di aggiudicazione, entro sessanta giorni dalla presentazione della denuncia del trasferimento alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Veneto. Gli effetti dell'atto notarile di trasferimento resteranno quindi sospensivamente condizionati al mancato esercizio della prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della suddetta denuncia; in pendenza di detto termine, resta vietato alla Curatela di effettuare la consegna alla parte acquirente delle unità compravendute. Gli effetti dell'atto notarile di trasferimento resteranno inoltre sospensivamente condizionati alla stipula di un successivo atto notarile, a spese della parte aggiudicataria, ricognitivo del mancato esercizio della prelazione entro i termini previsti dalla legge; in occasione di detto atto, la parte acquirente verrà immessa nel possesso materiale e giuridico delle unità immobiliari in oggetto.

A4) L'aggiudicatario in esito alla presente gara dovrà acquistare, contemporaneamente al trasferimento della proprietà dei beni oggetto della presente, di cui al punto **A3)**, anche i seguenti terreni di proprietà di terzi siti in Comune di Vittorio Veneto (TV) - Catasto Terreni - Foglio 43 e precisamente:

- part. 671 - natura terreno - consistenza 23 are 8 centiare,
- part. 1676 - natura terreno - consistenza 1 ettari 63 are 37 centiare,
- part. 681 - natura terreno - consistenza 44 are 83 centiare,
- part. 1711 - natura terreno - consistenza 19 are 90 centiare,
- part. 1260 - natura terreno - consistenza 4 are 81 centiare,
- part. 1258 - natura terreno - consistenza 30 are 4 centiare,
- part. 1495 - natura terreno - consistenza 1 are 57 centiare,
- part. 1496 - natura terreno - consistenza 7 centiare,

per l'importo già convenuto di € 350.000, oltre imposte e oneri vari di trasferimento.

Maggiori informazioni sulla descrizione di detti terreni potranno essere reperite presso il Curatore dott. Gianni Dall'Agata, tel. 0438 22395 e/o a mezzo email procedure@rossettidallagata.it.

Si precisa che i suddetti terreni sono in parte sottoposti a vincolo di tutela diretta della sovrintendenza ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 27.04.1981; pertanto, il trasferimento degli stessi sarà sottoposto alle condizioni sospensive sopra menzionate.

A5) Ogni onere fiscale e spesa derivanti da entrambe le vendite (A3 e A4), escluso quanto espressamente di seguito indicato, sarà a carico dell'aggiudicatario/acquirente. Se esistenti al momento delle vendite, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'acquirente/aggiudicatario.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa il giorno precedente la data della procedura competitiva, entro le ore 13.00, presso lo Studio del Notaio incaricato. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del notaio delegato e la data e l'ora della procedura competitiva. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

C) CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

C1)

1) se trattasi di offerente persona fisica:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed eventuale indirizzo di posta elettronica dell'offerente nonché fotocopia del documento di identità dell'offerente;

b) l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se l'offerente è coniugato, nonché i dati identificativi ed il codice fiscale del coniuge, con la precisazione se l'acquisto sarà oggetto di comunione legale (qualora l'offerente sia in tale regime);

c) originale o copia conforme all'originale della procura qualora l'offerente sia rappresentato da un procuratore;

d) dichiarazione di voler effettuare l'acquisto con le agevolazioni c.d. "prima casa", se l'offerente ne vuole beneficiare e possiede tutti i requisiti previsti dalla nota II bis all'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

2) se trattasi di società:

a) visura aggiornata della Camera di Commercio;

b) copia conforme all'originale dello statuto vigente della società (se trattasi di società di capitali) ovvero ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati (se trattasi di società di persone);

c) codice fiscale e partita iva della società offerente;

d) fotocopia documento d'identità del legale rappresentante;

e) se vi è consiglio di amministrazione, estratto autentico del verbale che autorizza il legale rappresentante;

f) qualora lo statuto preveda autorizzazioni assembleari, estratto autentico del relativo verbale;

g) eventuale originale o copia conforme all'originale della procura qualora l'offerente sia rappresentato da un procuratore;

3) se trattasi di altro ente:

a) certificazione della competente Prefettura o altra autorità autorizzata a rilasciare certificazione sull'esistenza dell'ente e del legale rappresentante;

b) fotocopia documento d'identità del legale rappresentante;

c) codice fiscale dell'ente offerente;

d) eventuali delibere autorizzative;

e) eventuale originale o copia conforme all'originale della procura qualora l'offerente sia rappresentato da un procuratore;

C2) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli;

C3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato a pena di esclusione;

C4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima, del contenuto dell'avviso di vendita e che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

C5) l'offerta deve prevedere l'impegno fermo e irrevocabile ad acquistare, in caso di aggiudicazione in esito alla gara competitiva, contemporaneamente al trasferimento della proprietà del bene oggetto della presente gara, anche i seguenti terreni di proprietà di terzi siti in Comune di Vittorio Veneto (TV) - Catasto Terreni - Foglio 43 e precisamente:

- part. 671 - natura terreno - consistenza 23 are 8 centiare,
- part. 1676 - natura terreno - consistenza 1 ettari 63 are 37 centiare,
- part. 681 - natura terreno - consistenza 44 are 83 centiare,
- part. 1711 - natura terreno - consistenza 19 are 90 centiare,
- part. 1260 - natura terreno - consistenza 4 are 81 centiare,
- part. 1258 - natura terreno - consistenza 30 are 4 centiare,
- part. 1495 - natura terreno - consistenza 1 are 57 centiare,
- part. 1496 - natura terreno - consistenza 7 centiare,

per l'importo già convenuto di € 350.000, oltre imposte e oneri vari di trasferimento compresa la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

C6) all'offerta dovranno essere inoltre allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALL. 128/2012-Tribunale di Treviso" per un importo pari al 10% del prezzo offerto per il bene del fallimento, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dal Curatore in caso di rifiuto dell'acquisto o che sarà imputata a titolo di acconto prezzo in caso di aggiudicazione o che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALL. 128/2012-Tribunale di Treviso" per un importo pari al 10% del prezzo offerto per il bene di terzi di cui al punto C5), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dal Curatore in caso di rifiuto dell'acquisto o che sarà imputata a titolo di acconto prezzo in caso di aggiudicazione o che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALL. 128/2012-Tribunale di Treviso" per un importo pari al 10% del prezzo offerto per il bene del fallimento a titolo di fondo spese, che in caso di mancata aggiudicazione sarà restituito tempestivamente all'offerente, mentre in caso di aggiudicazione, al momento della conseguente stipula del contratto di compravendita verrà imputato ad IVA e, per l'eventuale differenza a prezzo; tutti i suddetti assegni depositati dall'aggiudicatario verranno consegnati al curatore al momento dell'aggiudicazione.

C7) l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente ovvero dal procuratore o dal legale rappresentante dell'offerente.

D) DISCIPLINA

L'offerta e la partecipazione alla vendita sono soggette alla seguente disciplina:

a) l'offerta presentata è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto dei beni, essendo facoltà del Giudice Delegato e del Curatore valutare se dar luogo o meno alla vendita;

b) in caso di mancata presentazione alla data fissata per l'esperimento:

- ove si tratti dell'unico offerente, ovvero
- ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero
- 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;

c) in caso di più offerenti e di adesione di essi alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., la gara si svolgerà il giorno stesso e nell'ora stabiliti per ogni singolo lotto per l'esame delle offerte e per la procedura competitiva, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio è stata sopra evidenziata per ogni singolo lotto. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di tre minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine dei tre minuti. L'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di tre minuti, dà diritto all'aggiudicazione provvisoria,

salvo il potere di sospensione da parte del Curatore ai sensi dell'art. 107 della Legge Fallimentare ovvero dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 della medesima legge, i quali potranno pertanto promuovere una nuova procedura competitiva, con le stesse modalità, fissando quale nuovo prezzo base un prezzo maggiorato rispetto alla prima procedura competitiva e restituendo all'aggiudicatario provvisorio quanto da esso già versato;

d) salvo quanto previsto al precedente punto c (art. 107 e 108 Legge Fallimentare) non potranno essere esaminate offerte pervenute scaduto il termine assegnato per la loro presentazione o offerte che non presentano contestualmente anche l'offerta ferma e irrevocabile per i beni di terzi di cui al punto **C5**).

e) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto:

- al versamento del saldo prezzo di entrambe le vendite e dell'eventuale imposta dell'IVA e di registro e dell'eventuale costo di redazione dell'attestato di certificazione energetica entro 40 (quaranta) giorni dalla aggiudicazione, direttamente al Curatore mediante assegno circolare intestato al fallimento (al netto di quanto già versato a titolo di cauzione e fondo spese di cui al precedente punto **C6**);
- al versamento delle tasse e competenze notarili relative alle conseguenti compravendite entro la data di stipula dei contratti notarili condizionati di compravendita conseguente all'aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato al Notaio; l'importo di tali tasse e competenze verrà comunicato dal Notaio al momento dell'aggiudicazione;

f) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo, l'eventuale IVA e costo per l'attestato di certificazione energetica, comunque entro il termine di 40 (quaranta) giorni dall'aggiudicazione, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo

immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.. Al fine di accedere a tale forma di finanziamento, potrà rivolgersi alle banche il cui elenco è reperibile presso il sito internet ovvero presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso. Si richiama all'attenzione dell'aggiudicatario ed all'eventuale Istituto di credito concedente il mutuo ipotecario il nuovo *iter* di cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui punto A2);

g) il contratto di compravendita condizionato del lotto in oggetto dovrà essere stipulato entro trenta giorni dalla data del provvedimento del Giudice Delegato di autorizzazione alla vendita e comunque non prima che l'aggiudicatario abbia stipulato il contratto di compravendita condizionato dei terreni di proprietà dei terzi di cui al precedente C5), dopo averne pagato integralmente il prezzo sopra indicato, ed il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli altri enti pubblici territoriali interessati dovrà risultare da apposito atto ricognitivo, come sopra precisato al punto A3) ed A4) delle condizioni di vendita;

h) la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli, le cui spese, come precedentemente riportato, saranno a carico dell'aggiudicatario, sarà effettuata previo ottenimento del certificato di mancata opposizione, da parte di qualsiasi interessato, al decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Solamente una volta ottenuto tale certificato, infatti, la Conservatoria potrà procedere agli adempimenti inerenti dette cancellazioni (restrizioni).

i) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata. L'aggiudicazione sarà revocata anche in caso in cui l'aggiudicatario per qualsiasi motivo si rifiuterà di acquisire i terreni di cui al precedente punto **C5)**, alle condizioni pattuite nell'avviso di gara. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, nei limiti di cui all'art. 587, comma 2, c.p.c.; le somme versate a titolo di fondo spese saranno restituite dal Curatore all'aggiudicatario.

l) il venir meno per qualsiasi altro motivo, rispetto al punto **i)**, dell'acquisto dei terreni di cui al precedente punto **C5)** comporterà il venire meno dell'aggiudicazione.

L'esercizio della prelazione sopra indicata sul lotto del fallimento comporterà il venire meno dell'aggiudicazione, con obbligo del Fallimento di restituire quanto incassato fino a quel momento. L'esercizio della prelazione sopra indicata sui soli terreni del punto **C5)** comporterà il venire meno dell'aggiudicazione, con obbligo del Fallimento di restituire quanto incassato fino a quel momento, salva la volontà dell'aggiudicatario di dare corso comunque all'acquisto dei terreni non oggetto di prelazione.

RIFERIMENTO E INFORMAZIONI

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili potranno essere reperite nelle perizie di stima depositate in Tribunale, e pubblicate presso il sito internet www.tribunale.treviso.it, www.fallimentitreviso.com, www.asteavvisi.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, o presso il Curatore, dott. Gianni Dall'Agata, tel. 0438 22395 e/o a mezzo email procedure@rossettiddallagata.it.

Conegliano, lì 06/09/2018

IL CURATORE
dott. Gianni Dall'Agata

