



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 224/2014 R.G. promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
G.E.: Dott. Antonello Fabbro
Delegato: Dott. Matteo Orlandi

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Matteo ORLANDI, dottore commercialista iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso, con studio in TREVISO - Via della Quercia n. 4, tel. 0422-433833, fax 0422-432567, e-mail: matteo.orlandi@studiorlandi.it, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott. Antonello FABBRO, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **19 dicembre 2018 alle ore 12.00** presso il proprio studio, come sopra indicato, la vendita senza incanto dei seguenti immobili così censiti:

LOTTO UNICO

Diritti e quote: piena proprietà per l'intero.

Descrizione catastale: in Catastato dei Fabbricati del **Comune di Trevignano** (TV) alla Sezione D, Foglio 8:

-Particella n. 73, **sub 6**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale mq 199, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 185, Rendita € 600,38, Via Postioma n. 5, Piano 1;

-Particella n. 73, **sub 7**, Categoria D/8, Rendita € 21.407,40, Via Postioma n. 6, Piano S1 – T-1;

-Particella n. 73, **sub 4**, bene comune non censibile, Area scoperta di mq 19.456 comune ai subb. 6/7 del mapp. 73;

-Particella n. 73, **sub 5**, bene comune non censibile, Atrio ingresso comune ai subb. 6/7 del mapp. 73.

Bene venduto: trattasi di insieme di **fabbricati e pertinenze ad uso di stabilimento per produzione di prodotti caseari** (attualmente in condizioni di completa dismissione), con corpo principale includente unità a destinazione alloggio, unità a destinazione spaccio/vendita, vani operativi, vani di servizio, locali ad uso ufficio e vani tecnici vari (il tutto distribuito su n. 1 piano seminterrato e n. 2 piani fuori terra), con corpi separati costituiti da strutture e fabbricati dedicati ad impianti di depurazione, fabbricati ad uso deposito e fabbricato ad uso cabina elettrica ed alloggiamento quadri elettrici (il tutto identificato con il mapp. 73 sub 7), includente inoltre unità abitativa ubicata al piano primo del corpo principale (il tutto identificato con il mapp. 73 sub 6), includente infine unità interna del corpo principale ad uso vano scala/accesso comune (mapp. 73 sub 5) ed area scoperta comune (mapp. 73 sub

4), complesso ubicato in Trevignano (TV) frazione di Musano via Postioma civici n. 4 - 6 - 6/A.

Confini: a nord con i mappali 53, 54, 197; ad est con la viabilità e con i mappali 213, 209, 163; a sud con i mappali 164, 161, 160; ad ovest con i mappali 421, 254; salvo altri e/o variati.

Il complesso in oggetto si posizione sensibilmente al di fuori (direzione sud) del centro abitato di Musano, precisamente all'intersezione (dove risulta presente un'ampia rotatoria) fra le provinciali Via Postioma e Via Canova. Si caratterizza per una consistente porzione di terreno, in larga parte con destinazione "a verde", all'interno del quale risulta edificato il corpo di fabbrica principale che raccoglie le principali unità immobiliari dello stabilimento per produzione di prodotti caseari con relativi accessori e pertinenze.

Il sedime ove risulta eretto il complesso di cui trattasi è attualmente individuato come segue: Catasto Terreni: Comune di Trevignano (TV) - Foglio 26 - Particella n. 73 - Ente Urbano - Consistenza 21.871 mq.

Le attuali particelle di riferimento sopra descritte derivano dalle particelle 73/1 - 73/2 - 73/3 giusta variazione del 09/06/2009 n. 15794.1/2009 protocollo TV0199743 "divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni...".

L'immobile risulta libero.

Prezzo base Euro 921.000,00.

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 690.750,00.

(in caso di gara scatti minimi di € 15.000,00 e rilanci entro un minuto)

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo decreto e dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa riferimento alla perizia sotto citata, da cui risulta in particolare quanto segue. Gli immobili sono stati oggetto di: concessione edilizia n. 42/83 del 05/11/1983 per costruzione di una recinzione; relazione tecnica sull'isolamento termico Legge 373/1976 con data 03/12/1983; concessione edilizia n. 15/84 del 18/02/1984 per costruzione di un fabbricato ad uso caseificio con annesso alloggio custode; concessione edilizia n. 21/84 del 27/02/1984 per installazione cabina elettrica; certificato di collaudo statico con data 19/03/1985; concessione edilizia n. 32/85 del 27/04/1985 per variante in corso d'opera alla concessione n. 15/84 del 18/02/1984; autorizzazione prot. n. 719 del 20/06/1985 per la costruzione di un depuratore biologico al servizio del caseificio in variante alle concessioni edilizie n. 14/84 e 32/85; dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore lavori della rispondenza dei lavori di isolamento termico alla Legge 373/1976 con data 17/09/1985; certificato di regolare esecuzione con data 17/09/1985; permesso di agibilità n. 24/85 del 03/10/1985 relativo al fabbricato ad uso caseificio ed alloggio custode; concessione edilizia n. 158/89 del 07/12/1989 per ristrutturazione di un fabbricato ad uso industriale; certificato di regolare esecuzione con data 27/02/1991; certificato di prevenzione incendi con data 10/02/1994 valido dal 29/06/1993 al 29/06/1996; denuncia di inizio attività edilizia con presa d'atto prot. n. 95/1481 del 14/03/1995 per opere interne consistenti nello spostamento della cella frigo e realizzazione divisorio per il ricavo di uno spogliatoio, un ufficio, un servizio igienico con antibagno; convenzione con Consorzio di Bonifica Destra Piave per lo scarico di acque reflue con data 03/10/1995; denuncia di inizio attività edilizia con presa d'atto prot. n. 96/11113 del 27/08/1996 per modifiche interne su fabbricato ad uso caseificio; progetto di massima impianti elettrici con data 11/12/1997; concessione edilizia n. 2/98 del 16/01/1998 per ampliamento caseificio e realizzazione flussi produttivi con adeguamento servizi igienico-sanitari secondo prescrizioni previste dalla vigente normativa comunitaria; concessione edilizia n. 48/99 del 25/03/1999 per ristrutturazione e ampliamento

caseificio in sanatoria; concessione edilizia n. 33/00 del 14/03/2000 per ampliamento caseificio e realizzazione flussi produttivi con adeguamento servizi igienico-sanitari secondo prescrizioni previste dalla vigente normativa comunitaria - variante in corso d'opera concessione n. 2/98 del 16/01/1998; proroga con data 31/01/2001 della concessione edilizia n. 2/98 del 16/01/1998 per ampliamento caseificio e realizzazione flussi produttivi con adeguamento servizi igienico-sanitari secondo prescrizioni previste dalla vigente normativa comunitaria; progetto di massima impianti elettrici con data 31/10/2001; parere di conformità antincendio con data 26/11/2001; certificato di regolare esecuzione con data 22/01/2002; concessione edilizia n. 26/2002 del 05/02/2002 per costruzione cabina quadri elettrici, cabina montacarichi, ampliamento laboratorio analisi e modifiche interne e mutamento destinazione d'uso da artigianale ad industriale; autorizzazione allo scarico delle acque reflue provenienti da stabilimento con data 17/07/2002; autorizzazione alle emissioni in atmosfera con data 01/08/2002; denuncia di inizio attività edilizia con presa d'atto prot. n. 17753/2002 prat. 2002/293 del 16/10/2002 per costruzione cabine, quadri elettrici, cabina montacarichi, ampliamento laboratorio industriale, variante in corso d'opera concessione n. 26/2002 del 05/02/2002; permesso di costruire n. 184/2004 del 10/11/2004 per realizzazione impianto di depurazione in sanatoria; proroga con data 11/02/2005 della concessione edilizia n. 26/2002 del 05/02/2002 per costruzione cabina quadri elettrici, cabina montacarichi, ampliamento laboratorio analisi e modifiche interne e mutamento destinazione d'uso da artigianale a industriale; denuncia di inizio attività edilizia con presa d'atto prot. n. 11211/2005 prat. 2005/059/INT del 06/06/2005 per ampliamento di locale quadri elettrici; dichiarazione di conformità per ampliamento impianto elettrico con data 30/06/2005; certificato di regolare esecuzione con data 15/02/2006; rinnovo autorizzazione allo scarico delle acque reflue provenienti da stabilimento con data 20/03/2006; denuncia di inizio attività edilizia con presa d'atto prot. n. 7056/2006 prat. 2006/092 del 06/04/2006 per realizzazione fossa di decantazione fanghi annessa ad impianto depuratore biologico con fitodepurazione esistente; relazione di collaudo fossa di decantazione fanghi annessa ad impianto depuratore biologico con fitodepurazione esistente con data 09/06/2006; certificato di collaudo statico presentato in data 21/10/2009,

tutte rilasciate dal Comune di Trevignano.

Si segnala la necessità di effettuare adeguamenti di carattere catastale, completamenti e/o ripristini e/o adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, nonché bonifiche e/o smaltimenti e/o rimozioni e/o asportazioni e/o adeguamenti non normalmente previsti (vedi perizia), costi che la perizia ha stimato in circa Euro 100.000,00 e ha considerato per addivenire al prezzo base.

Si precisa:

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia ovvero se le notizie di cui all'art. 46 T.U. n. 380/01 e 40 L. n. 47/85 risultassero insufficienti, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone **a carico dell'aggiudicatario** saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo salvo eventuale conguaglio da versare entro trenta giorni;

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a

corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che 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 dalla 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;

-che il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di centoventi giorni dall'aggiudicazione costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;

-che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 co. 3 n. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

-che l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, con le stesse modalità con le quali è stata versata la cauzione;

-che l'aggiudicatario sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello preventivamente quantificato.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/05 e succ. mod., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in bollo (attualmente pari ad Euro 16,00) e in busta chiusa portante le sole generalità di chi presenta l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato, dott. Matteo Orlandi, in Treviso (TV), Via della Quercia n. 4, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato "E.I. n. 224/2014 - Dott. M. ORLANDI Delegato" per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c., è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

In caso di più offerte valide **(è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base)**, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza

che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo ovvero che, ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nell'offerta l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si evidenzia inoltre:

- che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità.

L'offerta dovrà contenere inoltre:

-la dichiarazione espressa di aver preso visione della **perizia di stima del 04/01/2018 nonché dell'integrazione della medesima del 10/02/2018 a firma dell'ing. Remo DAVANZO** e del contenuto dell'avviso di vendita;

-l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia del documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e, ove l'offerente sia una società, una visura camerale aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima dal deposito dell'offerta) e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

-se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti del coniuge;

-il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore dell'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 privata autenticata da notaio;

- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti, che acquisirà a propria cura e spese;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai valori sopra indicati a pena di esclusione e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario - assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia); in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D.lgs. citato).

Con separata nota il delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della parte di somma da versare in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. direttamente al creditore fondiario nonché quella ulteriormente necessaria per perfezionare il saldo prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico del medesimo aggiudicatario nonché le modalità e i tempi di versamento di dette somme.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita.

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte dal dott. Matteo Orlandi che potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n. 0422-433833, presso il proprio studio in Treviso, Via della Quercia n. 4, con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni formulando apposita richiesta rivolta al Custode Giudiziario ASTE 33 S.r.l., Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 - 31100 TREVISO, tel. 0422-693028, e-mail info@aste33.com, mediante il portale delle vendite pubbliche.

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.corteappello.venezia.it e nel Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 18 ottobre 2018

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Matteo Orlandi

