

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*

### CONCORDATO PREVENTIVO

N. 38/2012 C.P.

G.D.: dott.ssa U. Petra

\*\*\*

### BANDO PER CESSIONE DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale comunica che in data **15.11.2017, alle ore 15:00**, presso lo studio notarile Baravelli Bianconi Talice di Treviso, Via S. Pellico n. 1, avrà luogo la procedura competitiva per la vendita dei beni immobili nel seguito precisati di proprietà della società in concordato preventivo (n. 38/2012), così come autorizzato dagli organi della procedura.

#### 1. Oggetto dell'esperimento di vendita

L'esperimento di vendita avrà ad oggetto i seguenti beni immobili, come meglio descritti nella perizia di stima redatta ai fini concordatari, e precisamente:

\*\*\*

#### LOTTO N. 1

Per l'intero in piena proprietà.

Complesso industriale sito nel comune di Oderzo in Via Baite n. 15, situato nell'area industriale periferica posta a nord del comune, lungo una via laterale della Strada Provinciale 15. In particolare:

##### **Lotto n. 1 – Unità A**

Unità immobiliare adibita ad attività industriale che rappresenta il corpo di fabbrica principale costituito da un capannone a base sostanzialmente rettangolare, disposto su un piano terra con alcune porzioni a livello superiore; la superficie totale è di circa mq 3.170 composta da due aree:

- l'area direzionale sul fronte nord/est, caratterizzata al piano terra dalla presenza di vari locali ad uso ufficio e sala riunioni, la cui superficie lorda pari a mq 1.230.
- la seconda area è costituita da vari locali, in alcuni casi con accesso indipendente dall'esterno ed aventi destinazione d'uso di magazzino, officine attrezzate, deposito e stoccaggio materiali e la cui superficie lorda è pari a mq 1.940.

Inoltre, sul fronte est del fabbricato è stata realizzata una tettoia nella quale è stato installato un impianto di verifica freni. Infine l'opificio industriale è comprensivo di un vasto scoperto esterno di circa mq 9.475,00 recintato lungo la strada pubblica di via Baite, all'interno del quale sono presenti strutture funzionali all'attività di distribuzione di carburanti e lavaggio automatico.

L'unità presenta uno stato di manutenzione buono per quanto concerne l'area direzionale.

Identificazione catastale:

Comune di Oderzo (TV)

N.C.E.U – sezione A – Foglio 1

mappale n. 737, sub. 3 e 4. Cat. D/7, Piano T – 1, R.C. 15.264,00;

#### **Lotto n. 1 – Unità B**

L'unità immobiliare è caratterizzata dalla presenza di un impianto per lo svolgimento dell'attività di distribuzione carburanti con una superficie di insediamento pari a mq 4.585,00, adiacente all'unità A del Lotto n.1; sono presenti altresì due cancelli metallici automatizzati, dodici serbatoi (per il contenimento di gasolio e oli combustibili in genere), una cabina generatore e sala pompe, una pesa interrata con controllo elettronico, una vasca in calcestruzzo interrata per accumulo acqua antincendio, impianti antincendio e tecnologici vari a servizio dell'attività di distribuzione carburanti.

Identificazione catastale:

Comune di Oderzo (TV)

N.C.E.U – sezione A – Foglio 1

mappale n. 735, sub. 3 e 4. Cat. E/9, Piano T, R.C. 11.722,00;

#### **Lotto n. 1 – Unità C**

Unità immobiliare adibita a piazzale per la movimentazione interna degli autoveicoli e degli automezzi e a parcheggio. L'unità è costituita da due appezzamenti di terreno aventi una superficie complessiva catastale di mq 8.271 e censiti nei mappali 728 e 747. Sono altresì intestati alla società ulteriori due terreni costituiti dai mappali 733 e 731, che rappresentano di fatto parte della sede stradale e pertanto non valutabili ai fini della commercialità dei beni medesimi.

Identificazione catastale:

Comune di Oderzo (TV)

N.C.T. – FOGLIO 1

mappale 728 – Cat. Semin. Arb. – Consist. 3.081 mq – Reddito Dominicale 17,42 € e Agrario € 9,55;

mappale 731 – Cat. Semin. Arb. – Consist. 87 mq – Reddito Dominicale 0,49 € e Agrario € 0,27;

mappale 733 – Cat. Semin. Arb. – Consist. 330 mq – Reddito Dominicale 1,87 € e Agrario € 1,02;

mappale 747 – Cat. Semin. Arb. – Consist. 5.190 mq – Reddito Dominicale 29,34 € e Agrario € 16,08;

\*

Gli immobili risultano parzialmente concessi in locazione ad una società terza, in forza di un contratto di locazione registrato in data 18 dicembre 2006. Il canone di locazione mensile è stabilito in Euro 2.700 oltre IVA, con effetto a partire dal 1.05.2007.

Si rileva altresì la presenza di un contratto di comodato gratuito, registrato in data 22 marzo 2013, a favore di un ulteriore società esterna e avente ad oggetto una diversa porzione degli immobili (in particolare dell'unità A).

Il prezzo base d'asta, come da programma di liquidazione, è fissato in euro **2.082.700,00** (duemilioniottantaduemilasettecento/00).

\*\*\*

## **LOTTO N. 2**

Per l'intero in piena proprietà.

Complesso immobiliare ad uso residenziale sito nel comune di Venezia, sezione Favaro Veneto, in via Gobbi n. 277, composto da unità residenziale e da un garage, la cui superficie complessiva è di circa mq 297,00. L'immobile edificato a partire dalla metà degli anni '70, è disposto su due piani fuori terra ed un piccolo ripostiglio interrato. Il piano terra si compone di portico collegato ad una stanza d'ingresso, vano scale, garage e bagno; il piano primo è composto da corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno, un ripostiglio ed ampie terrazze. E' compresa quale pertinenza, oltre al mappale 450, l'area scoperta antistante il fabbricato che comprende i terreni di cui ai mappali nn. 17 e 420, per una superficie complessiva pari a circa mq 3.790,00. Tale area presenta un area verde incolta, una piazzola in cemento armato nella quale insistono caditoie, pozzetti e un distributore di carburanti privato.

Identificazione catastale:

Comune di Venezia sezione di Favaro Veneto (VE)

N.C.E.U. – Foglio 169

mappale 450 – sub. 2 Cat. A/3, Piano S1,T,1., R.C. € 830,13;

mappale 450 – sub. 3 Cat. C/6, Piano T, R.C. € 113,88

Comune di Venezia sezione di Favaro Veneto (VE)

N.C.T. - Foglio 169

mappale 404 – Tipologia: Semin Arb. – Consistenza 30 mq – Reddito Dom. € 0,24 e Agrario € 0,17;

mappale 417 – Tipologia: Semin Arb.– Consistenza 1.110,00 mq – Reddito Dom. € 9,06 e Agrario € 6,31;

mappale 420 – Tipologia: Semin Arb.– Consistenza 2.680,00 mq – Reddito Dom. € 17,72 e Agrario € 12,46

Il prezzo base d'asta, come da programma di liquidazione, è fissato in euro **495.200,00** (quattrocentonovantacinquemiladuecento/00)

\*\*\*

## **LOTTO N. 3**

Per l'intero in piena proprietà.

Complesso immobiliare ad uso industriale sito nel comune di Villastellone (TO) in via Moncalieri n. 14, composto da un opificio industriale al piano terra e un'abitazione di tipo economico al piano primo, per una

superficie complessiva di circa mq 574,50. In particolare il piano terra si compone di una zona ufficio comprensiva di bagni e spogliatoi, un'ampia area destinata a magazzino, vani tecnici e una zona servizi igienici; al piano primo invece è stato realizzato un alloggio destinato al custode che presenta al suo interno due camere da letto disposte sul fronte nord, due bagni di cui uno a servizio esclusivo di una camera da letto, una zona spogliatoio, una cucina e un disimpegno che funge da filtro tra la zona notte e la zona giorno. Inoltre, è presente un vano destinato a ripostiglio separato dall'abitazione del custode.

Il fabbricato realizzato su una struttura intelaiata in elementi in cemento armato, presenta nell'insieme uno stato di manutenzione buono (costruzione risalente alla seconda metà degli anni 2000).

E' parte integrante di tale unità immobiliare l'ampio piazzale di circa mq 5.400 destinato all'attività di distribuzione carburanti e lavaggio meccanizzato, sul quale sono collocati svariati impianti strumentali e prefabbricati. Infine è incluso in tale lotto il mappale 554 che costituisce area per la viabilità del complesso industriale.

Identificazione catastale:

Comune di Villastellone (TO)

N.C.E.U. – FOGLIO 1

mappale 565 – sub. 2 Cat. D/7 , Piano T, R.C. € 4.728,40;

mappale 565 – sub. 3 Cat. A/3, Piano T,1, R.C. € 298,25;

Comune di Villastellone (TO)

N.C.T. – FOGLIO 1

mappale 554 – Tipologia: Prato – Consistenza 370 mq – Reddito Dom. € 3,06 e Agrario € 2,20

Il prezzo base d'asta, come da programma di liquidazione, è fissato in euro **555.300,00** (cinquecentocinquantacinquemilatrecento/00)

\*\*\*

#### **LOTTO N. 4**

Per l'intero in piena proprietà.

Trattasi di terreno situato nel comune di Tavagnacco (UD) in località Colugna in prossimità di via Cesare Battisti, la cui superficie complessiva è pari a mq 9.064 divisa in quattro distinti mappali catastali. Lo stesso presenta forma pressoché regolare e giacitura piana e possiede una buona posizione logistica in quanto raggiungibile attraverso la strada statale n. 13 riguardante la Pontebbana (Strata Statale 13) che collega Udine con la località Tolmezzo. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in parte in zona territoriale omogenea E4.1 "aree di elevato interesse agricolo - paesaggistico: ambiti di naturalità" e in parte all'interno dell'ambito destinato alle zone AS riguardanti "Sport e Spettacoli all'aperto". Si rileva che sul presente lotto

sono stati predisposti impianti preliminari inerenti la possibilità di realizzazione di un impianto di distributore stradale.

Identificazione catastale:

Comune di Tavagnacco (UD)

N.C.T. – FOGLIO 26

mappale 322 – Categoria: Seminativo - consistenza 1.860 mq - Reddito Dom. € 14,41 e Agrario € 8,17;

mappale 324 – Categoria: Seminativo - consistenza 2.240 mq - Reddito Dom. € 17,35 e Agrario € 9,83;

mappale 362 – Categoria: Seminativo - consistenza 1.895 mq - Reddito Dom. € 14,68 e Agrario € 8,32;

mappale 364 – Categoria: Seminativo - consistenza 3.069 mq - Reddito Dom. € 17,35 e Agrario € 9,83;

Il prezzo base d'asta, come da programma di liquidazione, è fissato in euro **373.900,00** (trecentosettantatremilanovecento/00)

\*\*\*

#### **LOTTO N. 6**

Per l'intero in piena proprietà.

Unità immobiliare residenziale con relativa area scoperta pertinenziale e garage interrato, sita nel comune di Oderzo in via Postumia di Camino, la cui superficie lorda è di mq 277,00. L'immobile è posizionato in corrispondenza della rotatoria di innesto tra la via Cesare Battisti e la via Postumia di Camino (Strada Statale 53). Trattasi di locale appartenente ad un'epoca di costruzione degli anni '60, disposto su un unico piano e caratterizzato da una struttura in muratura realizzata con ciottoli di fiume, copertura a falde con manto realizzato in coppi, serramenti (porte e finestre) in legno. Il fabbricato è composto da una cucina, da sei stanze interne e un servizio igienico. Si segnala la presenza di un garage interrato di recente realizzazione e di un'ampia terrazza sul fronte nord realizzata con blocchi in sasso. Gli immobili risultano essere locati con atto trascritto in data 28 gennaio 2011. La durata del contratto di locazione è pari ad anni 10 a partire dal 01 gennaio 2011 e rinnovabile di ulteriori anni 9. Il canone di locazione annuo è contrattualmente stabilito in Euro 14.400 oltre ad adeguamento ISTAT.

Identificazione catastale:

Comune di Oderzo (TV)

N.C.E.U. – Sezione A Foglio 6

mappale 381 – Cat. A/7, Piano T, R.C. € 988,63;

N.C.T.: Comune di Oderzo Part. 381 – Ente urbano – consistenza 1575;

Il prezzo base d'asta, come da programma di liquidazione, è fissato in euro 253.500,00 (duecentocinquantatremilacinquecento/00)

\*\*\*

Tutta la documentazione attinente i suddetti immobili, comprensiva della perizia di stima, è disponibile presso lo studio dello scrivente Liquidatore Giudiziale.

## **2. Condizioni della vendita**

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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. Le volture, le trascrizioni e le cancellazioni saranno a carico dell'acquirente.

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.

## **3. Offerte e modalità di partecipazione**

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

- dati identificativi del soggetto che presenta l'offerta (non è ammessa la partecipazione di 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;
- dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, che dovranno essere sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima,

inequivoca la riferibilità di questa a quelli. Può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo etc.) nel presente bando di vendita;

- **indicazione dell'importo offerto;**
- a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile, di importo pari al **10%** del valore offerto, intestato a "C.P. DRUSIAN S.A.S. DI DRUSIAN RENATO & C";
- a titolo di fondo spese, un assegno circolare non trasferibile, di importo pari al **10%** del valore offerto, intestato a "C.P. DRUSIAN S.A.S. DI DRUSIAN RENATO & C";
- 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 Baravelli Bianconi Talice di Treviso, Via S. Pellico n. 1, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla data della procedura competitiva.**

Sulla busta andrà riportata la dicitura "OFFERTA DI ACQUISTO CONCORDATO PREVENTIVO N. 38/2012 – LOTTO N. \_\_". 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 notarili 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.

E) Potrà partecipare alla gara competitiva persona diversa dall'offerente, purché dotata di appositi poteri in forza di procura speciale in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c..

#### **4. Modalità di svolgimento della gara**

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

**La gara si svolgerà il giorno 15.11.2017 alle ore 15:00** presso lo studio notarile Baravelli Bianconi Talice di Treviso, alla presenza degli offerenti, che dovranno necessariamente presenziare alla gara anche a mezzo delegati, a pena di decadenza dell'offerta.

Il Liquidatore Giudiziale 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 3.000= (tremila/00) con termine di 1 minuto per i rilanci.

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.

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.

## **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.

Si ribadisce che le volture, le trascrizioni e le cancellazioni saranno a carico dell'acquirente

## **6. Adempimenti successivi all'aggiudicazione e corresponsione del prezzo**

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

- a rendersi disponibile alla stipula del rogito avanti il notaio indicato dal Liquidatore Giudiziale, 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'eventuale IVA, 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 di 45 giorni, 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**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Andrea Borsatti**, Via Toniolo n. 1 – Treviso; e-mail: [studio@boffaeassociati.it](mailto:studio@boffaeassociati.it), tel.: +39 0422 424266, fax: +39 0422 424238.

Treviso 8 settembre 2017

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Andrea Borsatti