



TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N. 40/2022

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Raffaele Gallina, professionista iscritto all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Treviso, in qualità di curatore del Fallimento n. 40/2022 dichiarato dal Tribunale di Treviso in data 13 luglio 2022

rende noto che

il giorno 30 marzo 2026 alle ore 09:00

presso il Tribunale di Treviso,
in Treviso (TV), Viale Giuseppe Verdi n.18, Aula D
avrà luogo la

vendita competitiva ai sensi dell'art. 107 l. fall.

per i seguenti diritti immobiliari del fallimento sopra indicato:

1) DIRITTI VENDUTI E DESCRIZIONE

LOTTO N. 2

Diritto venduto: proprietà per l'intero del compendio immobiliare di seguito descritto.

Ubicazione: Farra di Soligo (TV), Via Cal della Madonna

Descrizione: fabbricato a destinazione industriale / artigianale comprensivo di scoperto pertinenziale esterno recintato.

Trattasi nello specifico di un corpo di fabbrica, sviluppato in gran parte su di un unico livello e in minima parte su due livelli di piano, destinato a laboratorio e a magazzino con annessi uffici realizzato nel 2002. L'immobile risulta censito presso la banca dati catastale con due unità immobiliari distinte e autonome (sub. 1 e sub. 3), di fatto però la partizione interna di separazione tra le due unità non è più presente e l'attività produttiva ivi svolta occupa, senza soluzione di continuità, l'intera superficie del fabbricato.

La superficie complessiva ragguagliata (superficie di produzione e vani tecnici) è pari a 4.943 mq.

Completa l'immobile anche uno spazio esterno, avente una superficie catastale complessiva pari a 3.387 mq (sub.2 di 2.721 mq e sub.4 di 666 mq), che contorna su tutti i lati il fabbricato produttivo. Lo scoperto è in parte pavimentato in asfalto e in parte in cemento, completamente recintato e dispone di un ampio accesso carraio, chiuso con cancellata a due ante scorrevoli motorizzate, e un accesso pedonale.

Identificazione Catastale:

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso - servizi catastali - come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI: Comune di Farra di Soligo (TV) – via della Madonna

- Sezione B Foglio 9 - Particella n. 1097 – Sub. 1 e 2 graffiati - Categoria D/1 - Rendita € 15.076,00 – Piano S1-T-1.
- Sezione B Foglio 9 - Particella n. 1097 – Sub. 3 e 4 graffiati - Categoria D/1 - Rendita € 3.732,00 – Piano T.

Precisazioni:

L'area coperta e scoperta degli immobili suddetti è altresì descritta al Catasto Terreni, stesso Comune, al Foglio 18, con Mappale 1097 Ente Urbano di Ha. 0.83.22, per riunificazione dei mapp. 1090 di Ha. 0.71.15 e 1095 di Ha. 0.12.07, giusta Tipo Mappale in data 4 settembre 2002 Pr.n. 249257.

Osservazioni:

Gli originari mappali nn. 7 e 284, da cui deriva il mapp. 1097, sono stati oggetto di convenzione urbanistica stipulata con il comune di Farra di Soligo con atto a rogito Notaio P. Pellizzari di Valdobbiadene in data 30 luglio 2001 rep. N. 73265 e trascritta a Treviso il 14 agosto 2001 ai nn. 34191/24418.

Stato dell'immobile: l'immobile è occupato in quanto locato con contratto unitario riferito sia al lotto n. 2 che al lotto n. 4 per un canone mensile complessivo di € 6.000,00+IVA; tale contratto è già stato oggetto di disdetta con liberazione prevista entro il 31.12.2026.

Si evidenzia che la società conduttrice può esercitare diritto di prelazione nella vendita ai sensi della legge 392/1978 come confermato dalla Corte di Cassazione con sentenze n. 1808 del 29/01/2013 e 28918 del 02/11/2025.

PREZZO A BASE ASTA: € 1.085.000,00 (unmilioneottantacinquemila/00), oltre ad imposte di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Situazione catastale:

Il perito stimatore ha rilevato che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di Treviso, venivano riscontrate le seguenti difformità:

- a) fusione di fatto delle due unità immobiliari (sub 1 e sub 3) in un'unica unità, sia a livello impiantistico (impianto elettrico, antincendio e di riscaldamento) che architettonico mediante rimozione della partizione interna di divisione tra le due unità;
- b) presenza di una cabina elettrica, realizzata all'interno di manufatto prefabbricato in cemento, posta in prossimità del confine sud del lotto non rappresentata nelle planimetrie e nelle mappe catastali.

Le difformità rilevate costituiscono difformità catastale sostanziale che di fatto modifica la rendita catastale dell'unità immobiliare.

Ai fini di regolarizzare la posizione catastale dell'immobile, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale.

L'onere volto alla regolarizzazione della difformità catastale viene stimato in circa € 3.000,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

Sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (per quanto premesso non esaustivi):

- a) diversa distribuzione interna dei locali produttivi mediante rimozione della parete divisoria tra l'unità A e l'unità B e formazione di un nuovo locale nell'unità B delimitato da pareti con altezza fino al soffitto del fabbricato.
- b) fusione, sotto il profilo edilizio-impiantistico, delle due unità immobiliari A e B legittimate;
- c) spostamento, in una diversa posizione, della scala metallica di accesso alla zona soppalco presente sopra i locali servizi dell'unità B;
- d) presenza di un vano tecnico in cemento prefabbricato (cabina elettrica) in prossimità del confine sud del lotto;
- e) modifiche all'area esterna di pertinenza del fabbricato per variazioni delle zone pavimentate e a verde.

LOTTO N. 4

Diritto venduto: proprietà per l'intero del compendio immobiliare di seguito descritto.

Ubicazione: Farra di Soligo (TV), Via Cal della Madonna

Descrizione: fabbricato a destinazione industriale / artigianale comprensivo di scoperto pertinenziale esterno recintato, posto in una zona a vocazione agricola in prossimità di un comparto industriale/produttivo.

L'immobile ha una superficie ragguagliata (superficie di produzione, magazzino e vani tecnici) pari a 7.312 mq. Lo spazio esterno ha una superficie catastale complessiva pari a 5.315 mq e contorna su tutti i lati il fabbricato produttivo.

Trattasi nello specifico di un corpo di fabbrica, sviluppato in maggior parte su di un unico livello e in parte su due livelli di piano, destinato a laboratorio industriale di falegnameria con annessi uffici, risalente alla fine degli anni '80 del secolo scorso come epoca di realizzazione.

Identificazione Catastale:

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso - servizi catastali - come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI: Comune di Farra di Soligo (TV) – via della Madonna

- Sezione B - Foglio 9 - Particella n. 4 – Sub. 4 - Categoria D/1 Rendita € 33.770,00 – Piano T-1;
- Sezione B - Foglio 9 - Particella n. 466 - Categoria F/1 (area urbana) mq 147.

CATASTO TERRENI: Comune di Farra di Soligo (TV)

- Foglio 18 - Particella n. 951 – qualità: SEMIN ARBOR classe 3 - sup. 368 mq - R.D. Euro 1,52 R.A. Euro 1,14.

Precisazioni:

- L'area coperta e scoperta dell'immobile suddetto mapp. 4 sub 4 è altresì descritta al Catasto Terreni, stesso Comune, al foglio 18, con il mappale 4 Ente Urbano di Ha. 1.20.86, giusta ultimo Tipo Mappale in data 11 febbraio 2011 Pr.n. TV0029034, già mappale 4 di Ha. 1.22.33 per riunificazione dei mapp. 4 di Ha. 0.28.74, 352 di Ha. 0.64.85 e 466 di Ha. 0.01.47 in data 20 ottobre 1989 n. 1229/11989;
- L'area urbana mapp. 446 è altresì identificata al Catasto Terreni, stesso Comune, al foglio 18, con il mapp. 466 ente urbano di mq. 147;
- Al Catasto Fabbricati l'immobile mapp. 4 sub. 4 deriva per variazione di quanto già catastalmente descritto con i mapp. 4 sub. 1, 2 e 3, introdotta in atti catastali in data 21 febbraio 2011 Pr.n. TV0043660.

Vincoli e servitù:

- Vincolo non edificandi sui mappali originari 352, 297 e 4 costituito con scrittura privata autenticata nelle firme in data 24 febbraio 1988 Rep.n. 19138 dal Notaio Lorenzo Ferretto già in Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il 18 marzo 1988 ai nn. 7986/6304;
- Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, sul mappale originario 352, costituita con scrittura privata autenticata nelle firme in data 14 novembre 1991 Rep.n. 55359 dal Notaio Gian Luigi Bevilacqua di Pieve di Soligo (TV), trascritta a Treviso il 3 dicembre 1991 ai nn. 32132/23982.

Stato dell'immobile: l'immobile è occupato in quanto locato con contratto unitario riferito ai sia al lotto n. 2 che al lotto n. 4 per un canone mensile complessivo di € 6.000,00+IVA.

Contratto già oggetto di disdetta con liberazione prevista entro il 31.12.2026.

Si evidenzia che la società conduttrice può esercitare diritto di prelazione ai sensi della legge 392/1978 come confermato dalla Corte di Cassazione con sentenze n. 1808 del 29/01/2013 e 28918 del 02/11/2025.

PREZZO A BASE ASTA: € 716.000,00 (settecentosedicimila/00), oltre ad imposte di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Situazione urbanistica/edilizia:

Sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (sempre per quanto visibile, nei limiti di quanto premesso nella perizia di stima):

- a) presenza di un vano tecnico, in corpo separato, destinato a centrale termica e posizionato sull'area estera sul lato ovest del fabbricato. Il vano presenta dimensioni in pianta pari a circa 4 m x 7 m per 3 m circa di altezza ed è delimitato da pareti e copertura coibentate tipo "monopannel";
- b) presenza di un locale, posto sul lato ovest della zona impianti e locali tecnici, di dimensioni pari a circa 58 m di lunghezza per 6 m di larghezza. Tale volume è stato ricavato mediante chiusura dei portali in acciaio esterni con pannelli accoppiati tipo "monopannel" posti come copertura e come pareti;
- c) variazioni prospettiche sui fronti nord e sud per modifica delle forometrie e presenza di una pensilina metallica;
- d) variazioni alla sistemazione esterna sul lato nord del fabbricato a confine con via Cal della Madonna;
- e) presenza di rampa di scale interna non legittimata per l'accesso al soppalco/magazzino.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Con riferimento agli illeciti edilizi descritti ai punti a) e b), il perito ha rilevato la concreta difficoltà nel poter procedere con una richiesta di sanatoria dell'opera, in quanto tali abusi non rispettano i regolamenti edilizi ed urbanistici comunali. Per il ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione degli abusi citati ai punti a) e b) comprensivo dello spostamento della centrale termica all'interno del volume legittimato, si stima un costo complessivo indicativo a corpo di € 40.000,00 (iva esclusa).

Il perito ha stimato che in base alla vigente normativa urbanistica, le difformità descritte ai punti c), d) ed e) potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia "in sanatoria", secondo le modalità impartite dal Comune di Farra di Soligo, per un costo stimabile in circa € 8.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica). Lo scrivente precisa che gli importi sopra menzionati, sono stati calcolati secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

Per ogni ulteriore dettaglio e per i costi di regolarizzazione si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Marco Battilana, agli atti della procedura.

2) CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Marco Battilana, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it; nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.ca-venezia.giustizia.it; www.asteannunci.it; www.asteonline.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.fallcoaste.it ed eventuali altri siti ai quali si fa espresso rinvio. 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 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 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il diritto immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Tutte le spese di trasferimento inerenti la compravendita (oneri notarili, tasse ed imposte) sono poste a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sui medesimi immobili, per le quali si procederà a spese della procedura ai sensi dell'art. 108 comma 2° L.F..

La vendita è soggetta alle imposte dovute per legge sul trasferimento. Il regime naturale di vendita alla data del presente bando è la vendita in esenzione IVA e quindi con applicazione dell'imposta di registro. Per la componente non abitativa del complesso immobiliare: in caso di acquirente soggetto agli obblighi IVA si potrà applicare l'IVA per opzione del venditore, con aliquota di legge ed applicazione del *reverse charge*, imposte ipotecarie e catastali di legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

3) PARTECIPAZIONE

3.1 Modalità di presentazione delle offerte:

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto, distinta ed autonoma per ogni singolo lotto (e quindi chi intenderà partecipare all'asta di entrambi i lotti, dovrà presentare due distinte offerte autonome), entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita:

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034, l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale Graziano Appiani n. 2/c, Treviso (TV). Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "Busta depositata da_" seguita dalle sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del curatore e la data della vendita. Nessuna altra specificazione e/o indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- **in modalità telematica**, previo accesso al **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure dal sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf). L'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC).

3.2 Contenuto dell'offerta:

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente.

Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale

il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno de 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 di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati: visura storica aggiornata (non oltre 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto) del Registro delle Imprese, atto statutario (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) o altra documentazione da cui risultino i poteri e tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante legale o procuratore i poteri di agire in nome e per conto dell'ente se non desumibili dalla visura, ai fini della partecipazione alla vendita, in particolare si chiede:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore delle società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle deliberazioni dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

è consentita anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità (è sufficiente indicare Lotto 2 o Lotto 4);
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base d'asta, per il **Lotto n. 2 di Euro 1.085.000,00 (unmilioneottantacinquemila/00)** e per il **Lotto n. 4 di Euro 716.000,00 (settecentosedicimila/00)**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- e. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita, e di essere a conoscenza dell'ubicazione e dello stato di fatto e di diritto dell'immobile
- f. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- g. si precisa che in caso di mancanza di un domicilio o residenza presso il comune ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari;
- h. l'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3.3 Allegati dell'offerta

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a. una fotocopia di un valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere

allegata la relativa visura camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta) o lo statuto (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente e la procura speciale notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale e il conferimento allo stesso di tutti i poteri di agire in tale sede in nome e per conto dello stesso (se non desumibili dalla visura camerale); in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile, fotocopia del documento d'identità del procuratore e copia tesserino dell'Ordine;

- b. la documentazione attestante il versamento dell'importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario) da versare, a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:
- offerta cartacea: assegno circolare non trasferibile (o titolo equivalente) intestato a "Tribunale di Treviso Fall. 40/2022";
 - offerta telematica: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "TRIBUNALE DI TREVISO- FALL. VERDE IMMOBILIARE S.R.L. N. 40/2022" alle seguenti coordinate bancarie IBAN IT59 P089 0412 0000 2700 0002 560 c/o Banca Prealpi Sanbiagio c.c., indicando come causale la seguente dicitura "Fallimento n. 40/2022 Verde Immobiliare - cauzione Lotto n...." (indicare il numero del lotto). Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In via precauzionale è consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c. marca da bollo dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:
- offerta cartacea: applicando la marca da bollo sull'offerta;
 - offerta telematica: sul portale dei servizi telematici (<http://pst.giustizia.it/PST/>) nella sezione "Pagamento di bolli digitali", oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica";

Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al n. 0444/346211.

4) DISCIPLINA DELLA VENDITA

4.1 Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del curatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita; in caso di mancata presentazione:

i) ove si tratti dell'unico offerente, od ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero iii) 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.

4.2 Apertura delle buste e partecipazione

L'apertura delle buste sia telematiche che cartacee contenenti le offerte di acquisto, la deliberazione sulle offerte d'acquisto e l'eventuale gara si svolgeranno nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Gli offerenti in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito www.fallcoaste.it nell'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, mentre gli

offerenti con modalità cartacea sono tenuti a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Gli offerenti in via telematica che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza on line degli offerenti telematici e di quelli comparsi personalmente o per delega.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle analogiche, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti e oscurando i dati personali degli offerenti on line, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

4.3 Offerta unica

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita come base d'asta, essa è senz'altro accolta.

4.4 Pluralità di offerte

In caso di più offerenti e di assenza o di mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista, il curatore accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore.

In caso di più offerenti la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità minima del rilancio è stabilita come da tabella seguente, che riepiloga anche i prezzi base, le cauzioni e gli eventuali fondi spese; ai partecipanti è assegnato un termine di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio.

Numero lotto	Prezzo base	Cauzione	Rilancio minimo
Lotto n. 2	€ 1.085.000,00	10% del prezzo offerto	€ 10.000,00
Lotto n. 4	€ 716.000,00	10% del prezzo offerto	€ 10.000,00

Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine di un minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, avrà vinto la gara.

4.5 Scadenza del termine

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione.

4.6 Diritto di prelazione; effetti dell'aggiudicazione

Si evidenzia che la società conduttrice può esercitare diritto di prelazione ai sensi della legge 392/1978 come confermato dalla Corte di Cassazione con sentenze n. 1808 del 29/01/2013 e 28918 del 02/11/2025. Pertanto al termine della procedura competitiva il soggetto che risulterà come aggiudicatario provvisorio dovrà attendere che il conduttore eserciti o meno il diritto di prelazione nei tempi previsti dalla legge (60 giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del curatore). Ove il conduttore decida di esercitare il diritto di prelazione, l'aggiudicazione ed il trasferimento avverranno a favore del conduttore medesimo, al prezzo raggiunto nella procedura competitiva, ed in tal caso nulla potrà pretendere l'aggiudicatario provvisorio.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto contrattuale e traslativo. Tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita avanti al Notaio e con l'integrale pagamento del prezzo di acquisto. Sono applicabili l'art. 107, 4° comma e l'art. 108 L.F.; gli Organi della procedura possono comunque, in ogni momento, sospendere e/o non dare ulteriore corso all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto di compravendita, senza che l'offerente e/o l'aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa nei confronti della procedura.

L'offerente e/o l'aggiudicatario, nelle predette ipotesi, non potrà avanzare alcuna pretesa nei

confronti della Procedura medesima per mancato guadagno e/o per i costi sostenuti per la presentazione della relativa offerta.

La cauzione ed il fondo spese saranno restituiti, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

5) PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, negli importi e nelle modalità indicati dal curatore, pena la decadenza dall'aggiudicazione e l'acquisizione definitiva nel fallimento della cauzione versata.

6) TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' ED ONERI CONSEGUENTI

Il trasferimento di proprietà interverrà, con ogni onere a carico dell'aggiudicatario o del soggetto che eserciti il diritto di prelazione, indicativamente entro 30 giorni dal saldo prezzo, ai rogiti di Notaio dello Studio Notarile Associato Bianconi Pin Talice con sede in Treviso Via S. Pellico n.1, studio già incaricato dal Fallimento per le verifiche funzionali alla presente procedura competitiva.

In caso di difformità costruttive l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dall'intervenuto passaggio di proprietà a suo favore e provvedere a tutte le regolarizzazioni di legge.

Per ulteriori informazioni e per le visite gli interessati potranno contattare il curatore Raffaele Gallina, dottore commercialista in Treviso, Via Le Canevare n. 30, int. 4/A (mail: segreteria@studiosolve.it, pec: f40.2022treviso@pecfallimenti.it tel.: 0422-22117).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia; www.tribunale.treviso.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastejudiziarie.it; www.ca-venezias.giustizia.it; www.fallcoaste.it.

Treviso, 12 gennaio 2026

Il curatore fallimentare

dott. Raffaele Gallina

