



## TRIBUNALE DI VENEZIA

Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA EX ART.163 bis L.F.

---ooOoo---

**Procedura:** Concordato Preventivo n. 5/2020

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Ivana Morandin

**Commissario Giudiziale:** Dott. Dante Scibilia

---ooOoo---

La società Clea- Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali Società Cooperativa, presso lo studio del Commissario Giudiziale Dott. Dante Scibilia sito in Mestre (VE), Piazzetta Giordano Bruno 23 (tel.041/962955, fax 041/958130 pec [dante.scibilia@odcecvenezia.legalmail.it](mailto:dante.scibilia@odcecvenezia.legalmail.it)), avvisa gli interessati che

### E' posto in vendita

al miglior offerente, ai sensi dell'art. 163 bis L.F., alle condizioni di seguito indicate il seguente bene immobile:

#### **LOTTO UNICO**

piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con relativo garage, sito in Padova (PD), località Mandria (PD), Via Franceschi Monsignor Filippo n. 2, piano 1 facente parte del "Condominio Boccioni", identificata catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Foglio 176, mappale 1846, sub. 12, categoria A/2, classe 2, consistenza nr. 4 vani, superficie catastale totale 79mq, superficie catastale escluse aree scoperte 74mq, rendita Euro 537,12
- Catasto Fabbricati, Comune di Padova, foglio 176, mappale 1846, sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 13mq, superficie catastale 14mq, rendita euro 36,93.

Sono presenti inoltre le quote condominiali di tutte le parti comuni e di uso comune del citato fabbricato e in particolare: Foglio 176, mappale 1846 sub. 1 (scoperto e vano scala, ascensore).

Il compendio immobiliare è meglio descritto nella perizia giurata di stima dell'arch. Daniele Varisco, che costituisce allegato "A" del presente avviso e ne forma parte integrante.

**PREZZO BASE: € 130.000,00** (centotrentamila/00), oltre Iva e tasse di legge e ai costi notarili del trasferimento.

**Rilancio minimo in sede di gara: € 2.000,00** (duemila/00).

Il tentativo di individuazione del migliore offerente avverrà il **25/10/2024 alle ore 10:00** presso lo Studio del Commissario Giudiziale Dott. Dante Scibilia, in Mestre (VE), in Piazzetta Giordano Bruno n. 23, con termine per la **presentazione delle offerte entro le ore 12.00 del 24/10/2024**, alla stregua delle modalità e delle condizioni previste del presente avviso.

---ooOoo---

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

##### **LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena proprietà per l'intero;

**Ubicazione:** Comune di Padova;

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso abitativo con relativo garage sub. 12 e sub. 4.

Si rinvia per ogni approfondimento alla perizia allegata *sub "A"* al presente avviso.

**Identificazione catastale:**

##### **N. UNITÀ IMMOBILIARE**

1. Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Foglio 176, mappale 1846, sub. 12, categoria A/2, classe 2, consistenza nr. 4 vani, superficie catastale totale 79mq, superficie catastale escluse aree scoperte 74mq, rendita Euro 537,12;

2. Catasto Fabbricati, Comune di Padova, foglio 176, mappale 1846, sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 13mq, superficie catastale 14mq, rendita euro 36,93.

Sono presenti inoltre le quote condominiali di tutte le parti comuni e di uso comune del citato fabbricato e in particolare: Foglio 176, mappale 1846 sub. 1 (scoperto e vano scala, ascensore).

**Stato dell'immobile:** libero

---ooOoo---

**Modalità di presentazione delle offerte e dello svolgimento della procedura competitiva per l'individuazione del migliore offerente**



- 1) Per partecipare alla procedura competitiva instaurata con il presente avviso e all'eventuale gara tra gli offerenti, gli interessati dovranno presentare presso lo Studio del Commissario Giudiziale Dott. Dante Scibilia, in Mestre (VE), in Piazzetta Giordano Bruno n. 23, la propria offerta irrevocabile di acquisto entro e non oltre le ore 12:00 del 24/10/24, con le modalità di seguito indicate.
  
- 2) L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana, su carta resa legale (mediante apposizione di marca da bollo da € 16,00), e inserita in una doppia busta chiusa.  
Sulla prima busta (i.e. la busta che rimane all'interno e che contiene l'offerta) l'offerente dovrà apporre la dicitura *"Tribunale di Venezia– Concordato Preventivo n. 5/2020– Offerta di acquisto ex artt. 163 l.fall. – tentativo di vendita del 25/10/24 lotto unico "*.  
La prima busta dovrà essere inserita, a cura dell'offerente, in una seconda busta, chiusa a sua volta sempre a cura dell'offerente. Sulla seconda busta il delegato del Commissario Giudiziale alla ricezione annoterà la data e l'ora della presentazione; il nome e cognome del soggetto che procede materialmente al deposito, previa identificazione a mezzo documento d'identità; il nome del Commissario Giudiziale e la data fissata per la procedura di individuazione del migliore offerente. Sulle buste non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.  
Le buste esterne saranno aperte dal Commissario Giudiziale prima dell'inizio delle operazioni fissate per il tentativo di individuazione del migliore offerente.  
Le buste interne ancora chiuse, e contenenti le offerte, saranno aperte dal Commissario Giudiziale dott. Dante Scibilia, all'inizio delle operazioni fissate per il tentativo di individuazione del migliore offerente.
  
- 3) L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, ovvero in caso di società, ente o persona giuridica, dal suo legale rappresentante, munito dei necessari poteri, ovvero da un procuratore munito di procura notarile speciale attestante detti poteri. Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente ex art. 1401 c.c., fatta salva la facoltà dell'offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina come acquirente di una società di *leasing* contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, rendendosi in tale sede unico utilizzatore del compendio immobiliare mediante contratto di locazione finanziaria.



- 4) L'offerta dovrà essere espressamente qualificata come "irrevocabile sino al termine della procedura competitiva" e dovrà contenere:
- a. se formulata da persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile dell'offerente; se formulata da persona fisica coniugata, gli stessi dati *ut supra* anche del coniuge, nonché il regime patrimoniale della famiglia;
  - b. se formulata da persona fisica minorenni, inabilitata o interdetta, oltre ai dati di cui sopra, i medesimi dati anche del/dei genitori esercenti la potestà, del curatore o del tutore, nonché la menzione degli estremi della autorizzazione del Giudice tutelare;
  - c. se formulata da impresa commerciale o altro ente, la ditta ovvero la ragione/denominazione sociale dell'ente o società, la sede legale, il codice fiscale dell'offerente, nonché il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
  - d. l'indirizzo di posta elettronica certificata cui sarà inviata ogni comunicazione inerente alla procedura competitiva, nonché un recapito telefonico e un indirizzo *mail*;
  - e. l'indicazione del Concordato Preventivo e della procedura competitiva cui l'offerta è riferita ("Tribunale di Venezia– Concordato Preventivo n 5/2020 – Offerta di acquisto ex art.163 l.fall. – tentativo di vendita del 25/10/24" Lotto unico);
  - f. la descrizione catastale del compendio immobiliare oggetto dell'offerta e la dichiarazione dell'offerente che l'offerta viene formulata per l'acquisto della piena proprietà del compendio medesimo, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova;
  - g. la dichiarazione dell'offerente di avere attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare oggetto dell'offerta, inclusa la relativa situazione catastale, edilizia ed urbanistico-amministrativa, nonché il contenuto della perizia redatta dall'arch. Daniele Varisco allegata sub. A;
  - h. la dichiarazione dell'offerente di aver preso attenta visione del presente avviso e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva e della vendita ivi indicate;
  - i. l'impegno dell'offerente a procurare, ove occorra, con oneri e spese a suo esclusivo carico, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, entro e non oltre la data fissata per la stipula dell'atto notarile di compravendita;
  - j. l'indicazione del prezzo irrevocabilmente offerto per l'acquisto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita come sopra indicato, nonché della l'indicazione dell'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.



- 5) A corredo dell'offerta dovranno essere allegati, nella prima busta chiusa di cui sopra:
- a. nell'ipotesi in cui l'offerente sia un'impresa commerciale o altro ente, la visura camerale storica dell'offerente estratta Registro delle Imprese o il certificato di iscrizione al corrispondente Pubblico Registro dello Stato estero di appartenenza, aggiornati a una data non antecedente il quindicesimo giorno precedente alla data di presentazione dell'offerta, nonché, ove i predetti documenti non risultino idonei e/o sufficienti, la procura notarile in originale, copia della delibera dell'assemblea o del consiglio di amministrazione, e ogni altro atto e documento necessario ad attestare i giusti poteri del/i sottoscrittore/i dell'offerta;
  - b. la copia del documento d'identità e del codice fiscale del/i sottoscrittore/i dell'offerta;
  - c. uno o più assegni circolari non trasferibili, a titolo di cauzione dell'offerta, intestati al "Clea S.C.", per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
  - d. in alternativa a quanto previsto dal punto precedente, la documentazione comprovante l'accredito sul conto corrente che sarà indicato dal Commissario Giudiziale su richiesta degli interessati, con valuta per il beneficiario in data anteriore alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, della somma prestata a titolo di cauzione dell'offerta presentata;
  - e. copia del presente avviso di vendita, siglata a margine di ogni pagina e sottoscritta in calce dall'offerente in segno di accettazione integrale delle condizioni della presente procedura competitiva e delle condizioni di vendita.

Gli allegati all'offerta eventualmente redatti in lingua straniera dovranno essere accompagnati in calce dalla relativa traduzione asseverata in lingua italiana.

- 6) L'offerta sarà ritenuta invalida qualora risulti priva anche di uno soltanto dei contenuti di cui al punto 4 e/o sprovvista anche di uno soltanto degli allegati di cui al punto 5 del presente avviso. Le offerte ritenute invalide saranno escluse dalla procedura competitiva, oltre che dalla eventuale gara tra gli offerenti.
- 7) L'apertura delle buste e il tentativo di individuazione del migliore offerente avverranno davanti al Commissario Giudiziale, presso lo Studio del Dott. Dott. Dante Scibilia, in Mestre (VE), in Piazzetta Giordano Bruno n. 23. Ciascun offerente, ovvero il suo legale rappresentante, è tenuto a comparire personalmente, ovvero a mezzo di procuratore munito di idonea procura notarile in originale, nella data, all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini dell'eventuale gara di cui *infra*, fermo che la sua



mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Il tentativo di individuazione del migliore offerente, inclusa l'eventuale gara, sarà svolto in lingua italiana, e pertanto eventuali offerenti di nazionalità straniera avranno l'onere di farsi assistere da un interprete di loro fiducia.

- 8) Dopo l'apertura delle buste il Commissario Giudiziale procederà a esaminare le offerte e a verificarne la validità e la regolarità. A seguito dell'apertura delle buste, in ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il Commissario Giudiziale individuerà come migliore offerente l'unico offerente partecipante alla procedura competitiva.

In ipotesi di pluralità di offerte valide, il Commissario Giudiziale procederà immediatamente a indire una gara informale tra gli offerenti presenti affinché ciascuno possa incrementare l'importo del prezzo offerto. La gara si svolgerà sulla base del maggior prezzo indicato nelle offerte e con rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemilavirgola zero zero) sul relativo importo. Il migliore offerente sarà individuato nell'offerente che all'esito della gara avrà offerto il prezzo più elevato.

In ipotesi di mancata comparizione di tutti gli offerenti, ovvero di assenza di rilanci in sede di gara, ovvero di parità di prezzo offerto da più partecipanti alla gara, il migliore offerente sarà individuato nell'offerente che avrà prestato la cauzione dell'offerta di importo maggiore e, a parità di cauzione, nell'offerente che avrà depositato per primo la propria offerta irrevocabile di acquisto nella procedura competitiva.

- 9) Gli assegni circolari consegnati dagli offerenti diversi dal migliore offerente saranno restituiti immediatamente ai presenti al momento dell'apertura delle buste e inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti. Le somme versate a titolo di cauzione mediante bonifico bancario dagli offerenti diversi dal migliore offerente saranno restituite nel più breve tempo possibile, senza interessi. Gli assegni circolari consegnati dal migliore offerente, ovvero le somme dal medesimo versate mediante bonifico bancario, a titolo di cauzione, saranno trattenuti dal Commissario Giudiziale (ai fini dell'imputazione in conto prezzo, al momento della stipula del contratto di compravendita di cui *infra*).

- 10) L'individuazione di un offerente come migliore offerente determina a carico del medesimo l'obbligo di stipulare in forma notarile il contratto di compravendita del compendio immobiliare, alle condizioni di seguito precisate, nonché di pagare all'impresa sottoposta alla procedura di



concordato preventivo il saldo prezzo, entro e non oltre 120 giorni dalla data di individuazione del migliore offerente.

#### Principali modalità e condizioni del trasferimento

- 11) Il trasferimento del compendio immobiliare dovrà essere perfezionato mediante la sottoscrizione, in forma notarile, di contratto di compravendita, entro e non oltre il termine sopra indicato (120 giorni dalla data di individuazione del migliore offerente). I costi notarili dell'atto di compravendita saranno a carico integrale ed esclusivo del migliore offerente.
- 12) Il Concordato Preventivo trasferirà al migliore offerente la proprietà e il possesso del compendio immobiliare, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con effetto a partire dalla data di stipula del contratto di compravendita. Il trasferimento sarà attuato nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare si troverà alla data della stipula del contratto di compravendita.
- 13) La vendita è a corpo, e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'impresa sottoposta alla procedura di concordato preventivo presterà garanzia soltanto per l'evizione, con esclusione di ogni garanzia ed espresso esonero da responsabilità per eventuali vizi e difetti, mancanza di qualità, anche essenziali, difformità di qualsivoglia natura della cosa venduta, difetto di autorizzazioni edilizie e/o urbanistiche, e oneri di qualsiasi genere, inclusi altresì – a titolo esemplificativo e non esaustivo – eventuali oneri urbanistici e obbligazioni *propter rem* gravanti sul compendio immobiliare, nonché per eventuali costi derivanti e/o connessi a opere di urbanizzazione, bonifica e/o rimozione e smaltimento di agenti inquinanti presenti *in loco*, anche laddove per qualsiasi motivo non considerati, occulti e/o non evidenziati nelle perizie di stima sopra citate.
- 14) Il prezzo della compravendita dovrà essere integralmente pagato entro e non oltre la data di stipula del relativo contratto mediante *i)* imputazione a titolo di acconto della cauzione già versata a corredo dell'offerta depositata nella procedura competitiva e *ii)* saldo del residuo, oltre alle imposte e tasse di legge, con assegni circolari consegnati al legale rappresentante contestualmente alla stipula del contratto, ovvero mediante bonifico accreditato, e visibile sul



conto corrente del Concordato Preventivo, entro e non oltre il giorno precedente la data prevista per la stipula.

**15)** Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, l.fall., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e altri vincoli sul complesso immobiliare, ad eccezione degli eventuali vincoli opponibili alla Procedura o non cancellabili ai sensi della disposizione precitata, una volta stipulato l'atto notarile di compravendita e pagato integralmente il prezzo con le modalità sopra indicate. Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, inerente alle formalità per la cancellazione ai sensi dell'art. 108, 2° comma, l.fall. delle suindicate formalità pregiudizievoli, saranno a carico integrale ed esclusivo del Concordato Preventivo.

**16)** Ogni spesa, imposta, tassa e onere, anche notarile, inerente alla compravendita, nonché alle eventuali formalità ulteriori necessarie al trasferimento sarà a carico integrale ed esclusivo del migliore offerente.

---ooOoo---

Nell'ipotesi in cui insorgano difficoltà nelle operazioni della procedura competitiva, il Commissario Giudiziale potrà sospenderne, interromperne o modificarne i termini e le modalità di svolgimento, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli interessati e/o degli offerenti.

Ogni comunicazione dal Commissario Giudiziale all' offerente e/o al migliore offerente sarà trasmessa a mezzo p.e.c. all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. e la sua pubblicazione, nonché la ricezione delle offerte irrevocabili da parte del Commissario Giudiziale, non implicano per gli stessi e per la società sottoposta alla procedura di concordato preventivo l'avvio di trattative per la vendita, né fanno sorgere un diritto degli interessati e/o degli offerenti a esigere prestazioni, di qualsivoglia natura, da parte della Procedura.

Il trattamento dei dati degli interessati e degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari in materia di *privacy*.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Il presente avviso è pubblicato entro 30 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste sui seguenti siti internet: [www.asteamunci.it](http://www.asteamunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per ogni ulteriore informazione e per eventuali visite al compendio immobiliare, gli interessati possono contattare i Commissari Giudiziali, presso il loro Studio, ai recapiti sopra indicati.

\* \* \*

Elenco degli allegati del presente bando:

A) perizia di stima dell'arch. Daniele Varisco.

\* \* \*

Venezia, 06 Settembre 2024

La società  
