

ISTANZA N. 057
12/09/2024

Descrizione: **istanza vendita compendio immobiliare e mobiliare**

Procedura: **8/2018 Nr**

Tipologia Procedura: **Concordato pieno liquidatorio omologato**

Giudice Delegato: **Dott. Vincenzo Cantelli**

Commissario Giudiziale: **Dott. Alberto Mazzo**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Massimo Giovanni Pellanda**



Tribunale di Padova

* * *

Concordato Preventivo:	_____
C.P. N. 8 / 2018	Decreto ammissione del Tribunale del 18 aprile 2019 depositato in Cancelleria in data 14 maggio 2019
Giudice Delegato:	Dott. Vincenzo CANTELLI
Commissario Giudiziale:	Dott. Alberto Mazzo
Liquidatore Giudiziale	Dott. Massimo Pellanda
Oggetto:	Nuova istanza autorizzazione vendita competitiva in un Blocco Unico dell'immobile sito in Padova, Via IX Strada n. 23, Zona industriale, e dei beni mobili strumentali iscritti tra le immobilizzazioni materiali e tra le giacenze di magazzino

* * *

Premesso:

- che con Ordinanza in data 18 giugno 2020 depositata in data 24 giugno 2020 n. 5607/2020, il Tribunale di Padova ha omologato il concordato preventivo depositato in data 4 dicembre 2018 _____, nominando liquidatore il sottoscritto, e ha previsto il comitato dei creditori composto dalle società Ate System S.r.l., Sg. Tech S.r.l. ed Blutech S.r.l.;
- che le immobilizzazioni materiali indicate nel Piano concordatario comprendono sia beni **immobili** che beni **mobili**;
- che i beni immobili sono costituiti dalle seguenti categorie omogenee:
 - *fabbricati di proprietà della Società, in particolare l'immobile sito in Padova, Via IX Strada n. 23, in cui ha sede la stessa, libero da gravami. L'immobile rimasto nel patrimonio sociale è stato oggetto di apposita perizia di stima da

parte dell'Arch. Mauro Bassini allegata al Piano concordatario che ne ha fornito una duplice valutazione, distinguendo tra valore di mercato di **Euro 1.152.234,80** e valore ai fini del piano concordatario di **Euro 921.787,84** (arrotondato ad **euro 920.000,00**) – (all. n. 1);

- che l'architetto Fabrizio Fontana, perito nominato dagli Organi della Procedura per la stima dei beni immobili, ha depositato il proprio elaborato peritale in data 24 luglio 2019, al termine della quale è giunto ad attribuire all'immobile della società un valore di Euro 940.000,00 e, considerata l'esigua differenza in termini percentuali, ha ritenuto di poter confermare che il valore del compendio indicato nel piano concordatario di Euro 920.000,00 possa ritenersi **congruo** (all. n. 2);

- che i beni mobili sono costituiti da:

*attrezzatura generica: macchine ed attrezzature generiche impiegate da _____ nella propria sede a supporto dell'attività;

*arredi da ufficio;

*attrezzatura per cantieri: macchine e attrezzature impiegate dalla Società per le attività di cantiere;

*attrezzatura elettronica da ufficio: comprende le attrezzature elettroniche utilizzate negli uffici (quali Pc, stampanti, calcolatrici, ecc.);

*attrezzatura officina: macchine e attrezzature specifiche impiegate dalla Società nella propria sede per lo svolgimento dell'attività lavorativa;

*strumenti di misura: strumenti di misurazione utilizzati presso i cantieri per lo svolgimento dell'attività;

*automezzi di proprietà: autoveicoli per il trasporto di cose e persone, autocarri per il trasporto di cose e mezzi operativi da utilizzare in cantiere;

*rimanenze di magazzino: suddivise nelle seguenti cinque macrocategorie omogenee: materiale generico; materiale per climatizzazione: articoli utilizzati per la realizzazione di impianti di climatizzazione; materiale per impianti elettrici: articoli utilizzati per la realizzazione di impianti elettrici; materiale per impianti idraulici: articoli utilizzati per la realizzazione di impianti idraulici; materiale per impianti termici: articoli utilizzati per la realizzazione di impianti termici;

- che i beni mobili strumentali, gli automezzi e le rimanenze di magazzino sono stati oggetto di apposita perizia da parte dello Studio Tre – Ingegneri Associati degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel, che ne ha attribuito un valore sia in condizioni d'uso che di realizzo, come rappresentato nella tabella sottostante.

- che il geometra Fabiola Zerbetto, perito della Procedura per la stima dei beni mobili, ha depositato la propria perizia di stima 29 luglio 2019 (**all. n. 3**) ed ha confermato la congruità dei valori assunti ai fini della proposta concordataria attribuiti dallo studio dell'Ing. Marco Battilana;

- che il 16 dicembre 2020 il sottoscritto ha presentato istanza di vendita dell'immobile e dei beni mobili, con fissazione dell'asta il giorno 12 marzo 2021;

- che a seguito dell'autorizzazione rilasciata dall'Ill.mo Tribunale, con atto del 30 dicembre 2020 (depositato in Cancelleria in data 07 gennaio 2021), il sottoscritto ha regolarmente eseguito la vendita competitiva per l'aggiudicazione in un Blocco Unico, al prezzo base complessivo di euro 1.250.000,00, del compendio immobiliare (sede della Società) sito nel Comune di Padova, via IX Strada n. 23, Zona Industriale di Padova e dei beni mobili

individuati nella perizia predisposta dal geom. Fabiola Zerbetto (all'uopo incaricata dal Commissario Giudiziale). **A seguito della suddetta gara, indetta il giorno 12 marzo 2021, la società GS.TI. S.r.l. è risultata aggiudicataria** del compendio immobiliare e dei beni mobili appartenenti alla _____ al prezzo base fissato di Euro 1.250.000,00;

- che in data 14 marzo 2021 è venuto tristemente a mancare il sig. Marino Tono, amministratore unico e socio di maggioranza di GS.TI. S.r.l.;

- che le pratiche relative alla sua successione hanno rallentato la nomina del nuovo amministratore **non consentendo di fatto per GS.TI. S.r.l. il rispetto del termine** previsto per il saldo prezzo dell'aggiudicazione;

- che a seguito del mancato versamento del prezzo entro il termine del 10 luglio 2021, **la caparra versata dalla società GS.TI. S.r.l., pari ad Euro 125.000,00, è stata definitivamente acquisita dalla _____** a causa dell'inadempimento dell'aggiudicataria;

- che in data **13 maggio 2022** si è chiuso, andando deserto per mancanza di offerte, un secondo esperimento d'asta per la cessione degli immobili e dei beni mobili di proprietà della Società, che prevedeva la possibilità che venissero accolte offerte non inferiori all'8% del prezzo base d'asta, ovvero non inferiori ad Euro 1.150.000,00;

- che, nei mesi successivi, il Liquidatore, in considerazione dell'interesse all'immobile manifestato da qualche soggetto, ha provato a verificare se vi fossero concrete possibilità che venisse formulata, da parte di tali soggetti, un'offerta di acquisto da porre alla base di una nuova procedura competitiva. Interesse che, però, purtroppo è andato via via raffreddandosi nel corso del tempo e che non ha portato alla ricezione di alcuna concreta offerta di acquisto

da poter porre a base di un nuovo esperimento d'asta;

- tenuto conto che tra il mese di giugno e luglio 2024 sono riemerse alcune manifestazioni d'interesse, si ritiene opportuno e necessario **indire una terza nuova asta** per la cessione degli immobili e dei beni mobili;

- che ai fini del Piano e della Proposta i beni immobili, i beni mobili strumentali, gli automezzi e le rimanenze di magazzino sono stati valorizzati in base al prezzo offerto nella manifestazione di interesse vincolante formulata a suo tempo dalla Società GS.TI S.r.l., che trovava corrispondenza con la somma dei valori attribuiti all'immobile in sede concorsuale di **Euro 920.000,00** (arrotondato) ed ai beni mobili di **Euro 330.000,00** (arrotondato), stime ritenute congrue, all'epoca, dai periti della Procedura;

-Immobilizzazioni materiali e rimanenze di magazzino	Saldo contabile al 22/04/2018	Valori del piano aggiornato con la memoria 04-02-2019	Saldo contabile al 30/06/2019	Inventario ai sensi art. 172 l. fall.		
Impianti generici	-	1.250.000,00		1.250.000,00		
Impianti interni speciali	-					
Macchinari	-					
Attrezzature	8.479,80		3.550,73			
Autocarri	140,42					
Autovetture	9.038,45		4.519,73			
Mobili e macchine ufficio	2.961,59		2.383,97			
Macchine elettroniche ufficio	19.804,76		12.687,05			
Arredamenti	1.792,16		1.317,38			
Terreno e fabbricato Padova	2.722.376,70		2.691.225,32			
Merci in magazzino	350.250,10		201.683,86			
Totale immobilizzazioni materiali	3.114.843,98		1.250.000,00		2.917.368,04	1.250.000,00

- che l'immobile è rappresentato dal **capannone industriale con blocco uffici** costituito da **due palazzine** di forma rettangolare, realizzate in epoche diverse,

tra loro affiancate e collegate internamente, con accessi indipendenti dal piazzale esterno e alloggio del custode sito in **Comune di Padova (PD)**, Via Nona Strada, 23, Zona industriale di Padova:

• **DATI CATASTALI:**

N.C.E.U. Comune di PADOVA |PD| Catasto fabbricati - Foglio 79 | Part. 9

- **sub 6 graffato 7** | Cat. D/7 | Cl. 2 | Rendita Euro 11.186,00 | via Nona Strada n.23 Piano T-1-2;
- **sub 8** | Cat. A/10 | Cl. 1 | Consistenza 6 vani| Sup. Catastale 156 mq| Rendita Euro 2.804,36 |via Nona Strada n. 23 piano 1;
- **sub 9** | Cat. A/10 | Cl. 1 | Consistenza 14,5 vani| Sup. Catastale 305 mq| Rendita Euro 6.777,21 |via Nona Strada n. 23 piano T-1;
- **sub 10** | Bene comune non censibile | Piazzale di accesso e manovra | Privo di rendita | via Nona Strada n. 23 piano T.

Intestazione degli immobili indicati: _____ con in PADOVA | Cod. Fisc. 0200460288 | Proprietà per 1/1.

N.C.T.R. Comune di PADOVA |PD| Catasto terreni - Foglio 79 | Part. 9

Qualità Ente Urbano | Superficie 3.348 mq. Derivante da Tipo Mappale del 13/11/2012 protocollo 310993 in atti dal 31/11/2002 (n.11104.1/2002);

• **CONFINI:**

Con riferimento all'estratto di mappa catastale aggiornato al 29 novembre 2018, allegato alla presente si riportano i confini della particella 9:

a SUD con particella 174 - via IX Strada;

a OVEST con particella 174 - via IX Strada;

a NORD con particelle 173 e con mappale non identificato, 631, 736, 662, 677, 119; a EST con particella 106 e 105.

N.B.: dalla sovrapposizione dei confini individuati dalla mappa catastale con l'estratto satellitare, si nota una incongruenza sul limite di proprietà nord in corrispondenza del piccolo scoperto di proprietà. Dalla mappa il confine di proprietà risulta inclinato, nella realtà la linea di separazione con la proprietà confinante a nord risulta rettilinea. La planimetria del sub 6 che individua il cortile esclusivo di cui si tratta, riporta la linea di confine orizzontale, come nella realtà.

- **DIRITTO VENDUTO:** intera piena proprietà;

* * *

Orbene, con riguardo alla valorizzazione dei beni in asta, va rilevato che mentre la componente immobiliare non ha subito un apprezzabile deprezzamento rispetto alle valutazioni iniziali, è ipotizzabile, invece, che la componente mobiliare – in particolare gli autoveicoli, le macchine elettroniche e gli arredi – abbia risentito significativamente dell'obsolescenza e del trascorrere del tempo; su tale presupposto, il sottoscritto ha reputato opportuno consultare il geom. Fabiola Zerbetto - consulente che aveva redatto la perizia di stima per la Procedura nel luglio del 2019 - al fine di chiedere un'eventuale revisione complessiva dei valori indicati in perizia. Con PEC dell'11 settembre 2024 (all. n. 4) il geom. Zerbetto ha accolto la richiesta fornendo una **revisione di massima delle stime dei beni mobili** e precisando quanto segue: *"essendo effettivamente trascorsi oltre cinque anni dalla precedente valutazione e trattandosi di beni soggetti ad obsolescenza, è possibile applicare ai valori del 2019 i seguenti deprezzamenti sul valore di realizzo:*

AUTOMEZZI: € 45.550,00 - 50% = € 22.775,00 - arr. € 23.000,00

MACCHINARI E ATTREZZATURE: € 40.555,00 - 50% = € 20.277,50 arr. € 20.000,00

GIACENZE MAGAZZINO: € 255.080,79 - 40% = € 153.048,47 arr. €
153.000,00

ARREDAMENTO: € 8.726,00 - 100% = € **0,00** (considerato il costo dello smontaggio e trasporto ed in alcuni casi dello smaltimento)"

Pertanto, il valore complessivo arrotondato dei beni mobili inventariati può essere rideterminato in Euro 196.000,00, al quale va sottratto l'importo di Euro 15.250 (Euro 30.500 ridotto al 50%) riferito a tre veicoli detenuti in leasing e inventariati nella perizia nel 2019, veicoli già ritirati in precedenza da parte della società di leasing e quindi non più presenti tra i beni mobili (all. n. 5, elenco veicoli presenti); di conseguenza **il valore di realizzo aggiornato dei beni mobili**, tenuto conto di quanto appena precisato, **è pari ad Euro 180.750,00, che può essere arrotondato per difetto ad Euro 180.000,00;**

- che, conformemente ai precedenti esperimenti d'asta, è opportuno avviare la vendita competitiva del compendio immobiliare descritto e dei beni mobili strumentali sopra elencati per categorie omogenee analiticamente individuati nella perizia del geom. Fabiola Zerbetto (esclusi i veicoli in leasing non più presenti) in un **Blocco Unico** sopra descritto **al prezzo base complessivo di Euro 1.100.000,00** di cui **Euro 920.000,00** riferiti all'immobile sito in Padova, Via IX Strada n. 23, ed **Euro 180.000,00** riferiti ai beni mobili strumentali;

- che trattandosi di una ulteriore indizione d'asta e che nessuna offerta era pervenuta alla precedente indizione, si ritiene opportuno **accogliere anche eventuali offerte inferiori al prezzo base, nei limiti del 25% dello stesso**, e quindi offerte non inferiori ad **Euro 825.000,00;**

- che verrà eseguita l'affissione dell'avviso di vendita secondo quanto previsto dall'art. 490 cpc mediante la pubblicazione dello stesso sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, mentre per quanto riguarda le modalità dell'asta manterrà

la previsione di sole offerte in forma cartacea, non essendo prevista nel programma di liquidazione l'applicazione delle regole stabilite nel codice di procedura civile per le quali è divenuta operativa l'asta con modalità *sincrona mista*;

- che in aggiunta alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, verrà eseguita la pubblicità della vendita mediante inserzione su un quotidiano di Padova e sui siti internet www.tribunale.padova.it, www.asteimmobili.com, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.aste.com, non meno di 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste; tutto ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale

chiede

che il Giudice Delegato lo autorizzi a eseguire la vendita competitiva del compendio immobiliare descritto sito nel **Comune di Padova (PD)**, Via IX Strada n. 23, Zona industriale di Padova e dei beni mobili strumentali sopra elencati per categorie omogenee analiticamente individuati nella perizia del geom. Fabiola Zerbetto citata, in un **Blocco Unico** al prezzo base complessivo di **Euro 1.100.000,00** (Euro unmilionezero/00), di cui **Euro 920.000,00** riferito all'immobile sito in **Comune di Padova (PD)**, Via IX Strada n. 23, Zona industriale di Padova, ed **Euro 180.000,00** ai beni mobili strumentali, **con procedura competitiva di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 107 l.f.** da instaurarsi secondo le modalità e nei termini indicati nell'avviso di vendita qui allegato, con pubblicità dello stesso da effettuarsi mediante pubblicazione su un quotidiano di Padova e sui siti internet www.tribunale.padova.it, www.asteimmobili.com, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.aste.com, non meno di 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste, oltre che sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della

Giustizia ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc, con partenza dal **prezzo base di Euro 1.100.000,00** (*unmilione centomila/00*) e con possibilità di accettare anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base quale **offerta minima**, pari quindi ad **Euro 825.000,00** (*ottocentoventicinquemila/00*).

Chiede inoltre che il Giudice delegato liquidi un **fondo spese**, da utilizzare per il sostenimento delle **spese di pubblicità legale e sul Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ex art. 490, comma 1, cpc, preventivate nell'ordine di **Euro 1.000,00**.

Padova, 12 settembre 2024

Il liquidatore giudiziale

(dott. Massimo Pellanda)



Il Commissario Giudiziale,

- letta l'istanza che precede,

esprime parere FAVOREVOLE

Padova, ___ settembre 2024

Il Commissario Giudiziale

(dott. Alberto Mazza)

