

ISTANZA N. 140
05/12/2024

Descrizione: **127 - Istanza vendita immobili XI Asta**

Procedura: **██████████ S.r.l. in liquidazione 77/2013 Nr**

Tipologia Procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Paola Rossi**

Curatore: **dott Alessandro De Franceschi**





Collaborano:

Dott. Carlo Pampaloni
Dott. Alessandro De Franceschi
Dott. Marco Burgo
Dott. Diego Toson
Of Counsel:
Dott. Paolo Casella

Dott. Fabrizio Simionato
Dott.ssa Silvia Puchetti
Dott.ssa Graziella Spadavecchia
Dott.ssa Federica Babolin

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione prima civile – fallimentare

Fallimento ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE SRL n. 77 N/2013

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Rossi

Curatore: Dott. Alessandro De Franceschi

* * * * *

OGGETTO: 127 - Istanza di vendita di immobili ex art. 107, co. 2, L.F. in conformità alle previsioni del piano di liquidazione

Il sottoscritto dott. Alessandro De Franceschi

Premesso che

- con sentenza del 3 aprile 2013 il Tribunale ha dichiarato il fallimento della società ██████████ Srl in Liquidazione, nominando lo scrivente Curatore fallimentare.
- che la società fallita risulta avere la piena proprietà di un lotto composto da immobili siti all'interno di un'area recintata, in Due Carrare (PD) via Micana 65/69 in prossimità dello svincolo autostradale "Terme Euganee", sono costituiti da n. 1 complesso di più edifici di diversa classificazione catastale ma tutti a destinazione "attività ricettivo-alberghiera" e dal relativo terreno di pertinenza.



Lotto 1

così catastalmente indicato:

NCEU comune di Due Carrare (PD), Foglio 11

Particella 44 (albergo), subalterno 1, z.c., categoria D/2, rendita catastale 12.653,19 euro, piano T-1-2-3, particella 44 (ristorante), subalterno 2, z.c. 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mw 409, rendita catastale 4.119,00 euro, piano T, particella 44 (cantina-enoteca), subalterno 3, z.c. 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 126, rendita catastale 1.268,93 euro, piano T, particella 44 (ufficio), subalterno 4, z.c. 1, categoria A/10, classe U, consistenza vani 2, rendita 469,98 euro, piano T, particella 44 (abitazione), subalterno 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 9.5, rendita catastale 760,48 euro, piano T- 1, particella 44 (abitazione), subalterno 14, z.c. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, rendita catastale 387,34 euro, piano T-1, particella 44 (stalla-fienile), subalterno 15, z.c. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 483, rendita catastale 748,35 euro, piano T-1, Particella 44 (capannoni), subalterno 16, z.c. 1, categoria D/7, rendita catastale 2.530,64 euro, piano T particella 44 (abitazione), subalterno 17, z.c., categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7.5, rendita catastale 600,38 euro, piano T-1 particella 614, cat. Area urbana, 10 mq. N.C.T. Comune di Due Carrare, foglio 11 particella 617, cl. 2, 44 mq.

Sono altresì comprese le parti comuni del complesso il tutto ex artt. 1117 c.c. ivi i seguenti mappali:

44 sub 7 via Mincana, piano T, BCNC (centrale termica) ai subb. 1 e 2;



44 sub 8 via Mincana, BCNC (centrale termica) ai subb.3,4 e 5

44 sub 9 via Mincana, BCNC (ingresso comune) ai subb. 4 e 5

44 sub 20 via Mincana, piano T, BCN'C (cortile) ai subb. 1,2,3,4 e 5

44 sub 21 via Mincana, piano T, BCNC (cortile) ai subb. 16 e 17

44 sub 22 via Mincana, piano T, BCNC (cortile) ai subb. 14 e 15.

Il terreno confina a nord-est con la via pubblica Mincana e a sud con terreno particella n.616 e ad est con terreno particella n. 603-604 di altra proprietà.

Complesso di più edifici di diversa classificazione catastale ma tutti a destinazione “attività ricettivo-alberghiera” e dal relativo terreno di pertinenza (avente un'estensione di ha 1.84.15). Sito in prossimità dello svincolo autostradale “Terme Euganee”.

Trattasi di un albergo sviluppatosi al piano terra, primo, secondo e terzo (sub 1) con altezza interna ai vari piani di ml 2,9 per i primi tre piani ed altezza media interna di ml 2,7 per il piano terzo (mansarda). La superficie del piano terra è mq 317. La superficie del piano primo è di mq 619. La superficie del piano secondo è di mq 561. La superficie del piano terzo è di mq 174.

Le condizioni di conservazione e manutenzione della struttura portante sono pessime per l'esposizione dei ferri di armatura e la corrosione presente; sono assenti gli impianti (elettrico e/o altro) ed anche i serramenti sono fatiscenti.

L'edificio essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore della normativa in materia ed essendo oggetto di intervento di ristrutturazione non concluso non può



avere certificazione energetica. Infatti la totale assenza di impianti e serramenti lo rende assimilabile ad una costruzione allo stato grezzo avanzato.

- che, la curatela ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 L.F., alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.;

- che l'arch. Carlo Ferrandi, quale perito incaricato per la redazione della perizia di stima afferenti il Lotto 1, ha valutato E. 3.232.195,00;

- che il programma di liquidazione, con riferimento all'immobile di cui sopra, prevede le modalità di liquidazione ex art. 107, 1 comma L.F.:

“1 Incanto: la prima offerta irrevocabile d'acquisto, con prezzo base minimo pari al valore di stima del singolo lotto, ridotto, a scelta del Curatore, al massimo del 20% e prevedendo altresì l'ammissibilità dell'offerta minima al 75% del prezzo base; al momento dell'apertura delle buste, in presenza di un'unica offerta valida, il bene sarà automaticamente aggiudicato al soggetto offerente. In presenza di più offerte valide, verrà indetta una formale gara tra i presenti, sulla base dell'offerta con un prezzo maggiore e con rilancio minimo di E. 2.500,00”

-che l'asta del 04.12.2024 è andata deserta per il lotto 1:

LOTTO	DATA	BASE ASTA	OFFERTA MINIMA
1	04.12.2024	347.054,28	260.290,71

- che il Curatore, considerata la possibilità introdotta con il nuovo bando di poter acquistare l'immobile tramite società di leasing, ritiene opportuno, nell'interesse dei creditori della procedura, procedere all'undicesimo esperimento d'asta del Lotto



1 sopra indicato al prezzo base pari ad E. 277.643,42, prevedendo l'ammissibilità dell'offerta minima al 75% del prezzo base, pari ad E. 208.232,57;

- che lo scrivente Curatore provvederà a disporre la pubblicazione dell'avviso di procedura competitiva e dei relativi allegati sulle apposite pagine del quotidiano locale nonché sui siti: www.tribunale.padova.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e infine, sul Portale delle Vendite Pubbliche, avvalendosi, senza oneri aggiuntivi per la procedura, dell'ausilio di Astalegale.net Spa in qualità di soggetto legittimato alle operazioni di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (a tal fine sarà necessario che il nominativo di Astalegale.net Spa sia inserito nel fascicolo "Siecic" della procedura in qualità di ausiliario). Tale pubblicazione avverrà almeno entro 30 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte e resterà accessibile sino a quella data;

- che l'avviso di procedura competitiva verrà notificato via PEC dal Curatore a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile e ai creditori ipotecari iscritti;

- che lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita del bene sopra descritto rinviando per le modalità e i tempi di vendita indicati nell'avviso di procedura competitiva (all.to n. 1), alla relazione peritale in ordine ad una migliore identificazione e descrizione dei suddetti beni.



Tutto ciò premesso e considerato, vista l'impossibilità di funzionamento del Comitato dei creditori, non ancora nominato, ex art. 41 co.4, L.F. e ai sensi di quanto previsto dall'art. 35, L.F,

chiede

che la S.V. Ill.ma voglia ordinare la vendita dei beni immobili descritti in premesse, secondo le disposizioni indicate nel programma di liquidazione fissando il prezzo base di E. 277.643,42 per il Lotto 1 prevedendo altresì l'ammissibilità dell'offerta minima al 75% del prezzo base pari ad E. 208.232,57;

e autorizzare il Curatore:

- 1) ad avvalersi dell'ausilio di Astalegale.net Spa per le operazioni di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, senza oneri aggiuntivi per la procedura, inserendo il nominativo di Astalegale.net Spa nel fascicolo "Siecic" della procedura in qualità di ausiliario per il tempo necessario all'incombente;
- 2) ad effettuare la notificazione ex art. 107 comma 3 mediante PEC della procedura ove esistente;
- 3) a porre in essere tutte le attività necessarie preliminari (pubblicità legale con l'ausilio delle forme usuali di pubblicità via web e su un quotidiano e sul portale delle vendite pubbliche nel termine di 30 giorni antecedente alla data dell'asta) e successive all'individuazione dell'aggiudicatario definitivo;
- 4) al prelevamento e al pagamento delle somme necessarie alla prevista pubblicità legale sui siti WEB - quotidiano e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Con osservanza



Padova, 05/12/2024

Il Curatore

Dott. Alessandro De Franceschi

Allegati detti



TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione prima civile – fallimentare

Vista l'istanza n. 127 del fall. N.77/2013

Il Giudice Delegato, letto il ricorso che precede,

autorizza

1) la vendita dei beni immobili descritti in premesse, secondo le disposizioni indicate nel programma di liquidazione, fissando il prezzo base di E. 277.643,42 per il Lotto 1 prevedendo altresì l'ammissibilità dell'offerta minima al 75% del prezzo base pari ad E. 208.232,57; 2) il Curatore ad avvalersi dell'ausilio di Astalegale.net Spa per le operazioni di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, senza oneri aggiuntivi per la procedura, inserendo il nominativo di Astalegale.net Spa nel fascicolo "Siecic" della procedura in qualità di ausiliario per il tempo necessario all'incombente; 3) il Curatore ad effettuare la notificazione ex art. 107 comma 3 mediante PEC della procedura ove esistente; 4) alla pubblicità legale come sopra descritta e al prelevamento delle somme necessarie alla prevista pubblicità da effettuarsi nel rispetto del termine di 30 giorni.

Padova,

Il Giudice Delegato

Dr.ssa Paola Rossi

