



Tribunale di Padova

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

CONCORDATO PREVENITIVO n. 3 /2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Antonia MAIOLINO - **Commissario giudiziale:** Dott. Paolo Parolin
Liquidatore giudiziale: Dott. Alberto Mazzo

* * *

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

IV^ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Alberto Mazzo, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Padova al n. 483/A, con studio in (cap 35131) **Padova (PD), Via Enrico Degli Scrovegni n. 29**, nominato liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo della so-

omologato in data 2 luglio 2020 e alle autorizzazioni degli Organi della Procedura,

- visti gli articoli gli arti. 105 e ss. L.F.;
- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato;

FISSA LA VENDITA

Di un'unità commerciale - avente destinazione catastale D/8 - sviluppata parte su un livello e parte su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo

LOTTO 5

- UBICAZIONE:

Comune di Comune di Loreggia (PD) - Via Roma n. 52

- DESCRIZIONE DELL'UNITA'

La perizia interessa un'unità commerciale - avente destinazione catastale D/8 - sviluppata parte su un livello e parte su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo.

L'accesso all'unità commerciale avviene dal mappale 340 - attualmente in proprietà a terzi - il quale separa l'immobile di interesse dalla strada pubblica Via Roma.

L'intero complesso, costituito da tre corpi di fabbrica disposti ad "L", dispone agli estremi di due ampi locali magazzino con un'altezza media di ml. 6,40. La porzione centrale, invece, risulta suddivisa in due livelli e dispone al piano terra di magazzino, con un'area catastalmente adibita a liquidi infiammabili, ed al piano primo di zona uffici, dotata di ingresso, archivio, disimpegno, servizio igienico finestrato e tre vani ufficio.

Sul retro dell'edificio sono stati realizzati - in superfetazione - tre corpi di fabbrica distinti, adibiti a magazzino, costituiti da struttura in ferro con tamponatura in lamiera grecata e pannelli di policarbonato

A completamento dell'unità commerciale, sul retro, è presente un modesto scoperto privato adibito ad area di manovra.

Si segnala che attualmente i mappali nn. 343 e 504 del Foglio 19, in proprietà di terzi e non oggetto di concordato preventivo, costituiscono di fatto l'unico passaggio per poter accedere all'immobile commerciale e che in data 8 maggio 2024 i proprietari dei suddetti mappali hanno sottoscritto l'impegno a costituire una servitù di passaggio a carico del fondo di loro proprietà ed a favore del mappale n. 339 del Lotto 5, altrimenti intercluso.

Gli infissi sono costituiti da finestre con struttura in alluminio anodizzato e vetrocamera ed al piano primo nella zona uffici sono presenti anche alcuni velux; i portoncini di ingresso sono in legno e le porte interne in multistrato leggero. Le pavimentazioni sono parte in battuto di cemento e parte in calcestruzzo al corindone, ad eccezione degli uffici dove è presente la monocottura.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, non hanno subito, nel corso degli anni, straordinarie opere di manutenzione e pertanto sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnologici dell'epoca di realizzazione. La caldaia trova ubicazione nell'antibagno della zona uffici, la quale dispone inoltre di impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare eseguita presenta un discreto stato di conservazione.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

- DATI CATASTALI E DIRITTO TRASFERITO:

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Loreggia (PD) - Via Roma 52

- Foglio 19 - Particella 339 Subalterno 1 cat. D/8, rendita euro 3'718,49.

Beni immobili in capo alla società:

- 

- CONFINI:

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 19: mapp. 504, mapp. 340 e mapp. 343.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione. L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

- DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

In termini di classificazione urbanistica la particella n. 339, foglio. n. 19 del Comune di Loreggia (PD), su cui insiste il fabbricato, visto l'art. 30 - secondo e terzo comma - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sulla base del Piano Regolatore Generale 1997 e successive varianti ed il Piano di Assetto del Territorio 2014 e successive varianti vigenti, è compresa in:

C1.1 - Nuclei residenziali in territorio extraurbano;

V3 - Vincolo ambientale (art. 142 c.1 lett.c) D.Lgs. 42/2004);

V4 - Vincolo paesaggistico (art. 136 D.Lgs. 42/2004).

L'area ricadente in zona C1.1 è priva di indice di edificabilità fondiaria, gli interventi edilizi sono regolamentati dall'art. 9 delle vigenti N.T.A.

- PROVENIENZA

La titolarità dei beni immobili è riconducibile all'atto di compravendita rep. 48'035 del 12.04.2002 a rogito del Notaio Giulia Clarizio di Schio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 06.05.2002, n. RG 17006 e n. RP 11884.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, è emersa la seguente situazione aggiornata alla data del 12.07.2019:

ISCRIZIONI

Decreto ingiuntivo del 15.07.2016 rep. n. 2864/2016 del Tribunale di Treviso, iscritto in data

22.07.2016 ai nn. RG 25518 RP 4640 a favore della società gravante

sull'immobile oggetto di perizia Comune di Loreggia Foglio 19 mappale 339 sub. 1 per la quota di 1/1 di

e sugli immobili non oggetto di perizia Comune di Loreggia Foglio

19 mappale 339 sub. 2, Foglio 19 mappale 340 sub. 3, sub. 4 e sub. 5 e mappale 343 e 504, Foglio 9 mappale 440 sub. 18 graffato sub. 19 e sub. 24 e Comune di Piombino Dese Foglio 27 mappale 1067 sub. 2 e sub. 3

Ordinanza di condanna del 07.07.2016 rep. n. 6333/2016 del Tribunale di Treviso, iscritta in data

03.10.2016 ai nn. RG 33420 RP 6182, a favore della società

gravante sull'immobile oggetto di perizia Comune di Loreggia Foglio 19 mappale 339 sub. 11 per la quota di 1/1 e sull'immobile non oggetto di perizia Comune di Loreggia Foglio 19 mappale 339 sub. 2;

*

PREZZO BASE D'ASTA: al prezzo di **euro 240.000,00** (*duecentoquarantamila/00*) pari al prezzo minimo del terzo esperimento di vendita; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE: OFFERTA MINIMA PARI A **euro 180.000,00** (*centottantamila/00*)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti la data del giorno:

venerdì 30 settembre 2024 alle ore 15,00

presso lo **Studio Associato Fernando Bisaglia, Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 – 35131 PADOVA (PD)**. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore **12 del giorno precedente**;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 2.000,00**;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la VENDITA COMPETITVA:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate presso lo **Studio Associato Fernando Bisaglia, Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 – 35131 PADOVA (PD)** entro le ore **12,00** del giorno sopra indicato. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a

cura dell'offerente, il nome del Liquidatore **dr. Alberto Mazzo**; **la data e l'ora** fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il cancelliere ricevente annota: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Liquidatore **dr. Alberto Mazzo la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le **buste esterne** saranno aperte dal Liquidatore alle ore 9.00 prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a**
 - C.P. n. 03 / 2019” o un bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

Qualora siano pervenute al Liquidatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il Liquidatore abbia attivato la vendita esecutiva, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al Liquidatore. In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto, dovrà essere allegata copia dell'assegno già trasmesso.

4) l'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice Delegato di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara.

In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo punto n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente;

5) Le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti, salvo quanto previsto al punto 4); in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso

della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, questo **non** potrà essere **inferiore all'offerta minima**, il Liquidatore potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni sarà preferita la prima offerta pervenuta);

- 6) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro **120 giorni** dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Liquidatore: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. Si informa che il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
- 7) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 8) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Resta salva la possibilità di sospendere la gara ai sensi dell'art. 107 e 108 L.F.;
- 9) l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro quindici giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di un Notaio del distretto di Padova individuato dal Liquidatore a spese della parte acquirente;

10) l'immobile sarà venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate; la cancellazione sarà effettuata su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F. a cura e spese della procedura.

AVVERTENZE SULLA VENDITA

Si precisa che ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., "*il liquidatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto*" e che ai sensi dell'art.108, 1° comma L.F., "*il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato*".

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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. 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli im-

mobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Liquidatore a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

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

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso **lo Studio Associato Fernando Bisaglia, in Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 35131 Padova (PD)**, telefono 049/661299, fax 049/8754449, indirizzo mail alberto.mazzo@studiobisaglia.it o sui seguenti siti internet: www.tribunale.padova.it www.asteimmobili.com, www.portaleaste.com, www.astegiudiziarie.it e www.aste.com.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti Internet di cui sopra anche attraverso un link collocato sul sito www.tribunale.padova.it.

Presso **lo Studio Associato Fernando Bisaglia** è possibile concordare, previo appuntamento telefonico, la visita agli immobili.

Padova, 13 maggio 2024

Il Liquidatore giudiziale

(dr. Alberto Mazzo)

Documento firmato digitalmente