

TRIBUNALE DI VENEZIA
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO n. 58/2015

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(III Esperimento)

Lo scrivente Liquidatore Giudiziale del C.P. n. 58/2015 del Tribunale di Venezia, dott. Tomaso Lo Russo con studio in Padova, Via Rezzonico 6

PONE IN VENDITA

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 182 e 107 ss. l. fall., la proprietà dei beni immobili dei soci della società in concordato illimitatamente responsabili, da questi destinati al soddisfacimento dei creditori sociali.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Liquidatore giudiziale in Padova (PD), Via C. Rezzonico n. 6, procedendo secondo quanto indicato nel presente Avviso di vendita (di seguito "**Avviso**"), con il quale si intende disciplinare la procedura di vendita.

LOTTO 1

▪ **"VILLA MORETTI"**

La villa è situata in via Padana a Mestre (VE), località Malcontenta, posizionata a 20 minuti da Venezia presso la SS11 Via Padana a 2 km dall'uscita autostradale del tratto Milano - Venezia, a 2 km dalla stazione ferroviaria per Venezia e a 15 minuti dall'aeroporto Marco Polo.

La villa si affaccia direttamente sulla Riviera del Brenta e presenta un parco privato di circa 13.000 mq con alberi secolari. La facciata principale è orientata a sud e presenta un ampio porticato ad archi ribassati, di quasi 200 mq; la grande loggia d'ingresso, centrale al prospetto, è sovrastata da un timpano con n. 3 statue. Gli ambienti interni alla villa sono distribuiti al piano terra, nella parte sinistra dell'edificio, dove è ubicato un appartamento dotato di ingresso, salotto, cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno; al piano terra, nella parte destra dell'edificio, sono ubicati un locale taverna ed un garage; al piano primo, nella parte sinistra dell'edificio, vi è un appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto e due bagni; al piano primo, nella parte destra dell'edificio, vi è un appartamento dotato di ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni ed uno studio; è compreso un rustico posteriore alla villa composto di due grandi stanze disposte su due piani.

L'immobile è occupato dai suoi proprietari.

Identificazione catastale

CATASTO TERRENI: COMUNE di VENEZIA/H (VE) **Foglio 187**

particella 31 | Sub 2 | Qualità: Porz. Rur. FP |

annotazioni di stadio: con la corte num 170 del foglio 1 - proviene per variazione territoriale dal foglio 1 sezione Malcontenta

particella 32 | Qualità: Vigneto Cl. 2 | Sup. 2.750 mq | R.D. 20,68 R.A. 11,36 |

particella 170 | Qualità: Area Rurale | Sup. 1.020 mq

particella 916 | Qualità: Seminativo Cl. 2 | Sup. 130 mq | R.D. 1,04 R.A. 0,74 |

particella 917 | Qualità: Seminativo Cl. 2 | Sup. 6.595 mq | R.D. 52,69 R.A. 37,47 |

Diritto Venduto: PIENA PROPRIETA'

particella 31 | Qualità: fabb promis | Sup. 1230 mq |

annotazioni di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 1 sezione malcontenta

Diritto Venduto: PIENA PROPRIETA'

particella 55 | incolto prod. | cl. 3 | mq 560 | R.D. € 0,43 | R.A. € 0,09

Diritto Venduto: COMPROPRIETA'

particella 913 | Qualità: Ente urbano | sup 1.870 mq

particella 914 | Qualità: Ente urbano | sup. 90 mq

Diritto Venduto: COMPROPRIETA'

Sono in corso accertamenti presso gli uffici competenti finalizzati all'individuazione delle quote di proprietà, cui farà seguito integrazione peritale.

CATASTO FABBRICATI: COMUNE di VENEZIA (VE)

Foglio 187, particella 31

sub 1 | cat. A/3 | Cl. 4 | vani 4,5 | mq 79 | R.C. Euro 439,48 | via Bottenigo n. 130 | piano T

sub 2 | cat. A/2 | Cl. 4 | vani 8 | mq 173 | R.C. Euro 1.181,65 | via Padana n. 132 | piano 1

sub 3 | cat. C/2 | Cl. 9 | mq 30 | sup. cat. mq 30 | R.C. Euro 66,62 | via Padana n. 132 | piano T

sub 4 | cat. C/1 | Cl. 6 | mq 396 | sup. cat. mq 400 | R.C. Euro 5.951,44 | via Padana n. 332 | piano T-1

sub 5 | cat. C/6 | Cl. 5 | mq 42 | sup. cat. mq 40 | R.C. Euro 273,31 | via Padana n. 332 | piano T
sub 6 | cat. A/2 | Cl. 4 | vani 8 | sup. cat. mq 161 | R.C. Euro 1.181,65 | via Padana n. 332 | piano T-1
Diritto Venduto: PIENA PROPRIETA'

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736 (n. 117/2016).

Valore di stima del Lotto 1:	1.300.000,00
PREZZO BASE D'ASTA:	600.000,00
Cauzione:	10% del prezzo offerto
Rilanci:	10.000,00

Si informa che la Procedura ha ricevuto una proposta irrevocabile e cauzionata per l'acquisto delle unità di cui al Lotto 1 al prezzo di euro 600.000,00. Il prezzo base d'asta corrisponde al prezzo di cui all'offerta già ricevuta.

LOTTO 2

Complesso edilizio sito in Via Padana n. 330, località Malcontenta costituito da:

- **NEGOZIO**
- **LABORATORIO**

Le unità immobiliari sono situate in una zona periferica al centro cittadino ma facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale ed è composto da più corpi fabbrica a comporre un parallelepipedo che si sviluppa longitudinalmente fronte la strada statale SS11 "Via Padana" e che costeggia il fiume "Naviglio del Brenta". I fabbricati sono disposti su due piani fuori terra con attività commerciali al piano terra e primo.

Il **NEGOZIO** è dotato di ampio parcheggio ai lati est e sud. Il lato corto dell'edificio ha due vetrine esposte direttamente sul fronte della Strada Statale 11 e due ben visibili dal lato est. Si sviluppa su due diversi corpi fabbrica tra loro collegati ed entrambi composti da ampi locali destinati a spazio espositivo. Le sale espositive possono riassumersi in n. 3 differenti ambienti: due al piano terra ed uno al piano primo. Il piano terra, dotato di spazi di servizio come centrale termica e uffici, contiene l'ingresso principale al negozio dal lato est e quindi dal parcheggio, gli uffici e la sala mostra. Il piano primo nel lato nord, dotato di scala di sicurezza esterna e raggiungibile da una scala interna di collegamento, è utilizzato come sala espositiva.

Il **LABORATORIO** di falegnameria, di forma rettangolare e superficie di circa 533 mq, contiene anche alcuni locali pertinenziali adibiti a deposito, servizi, locale tecnico, ed è ubicato al piano terra dell'edificio nella parte nord. Lo stesso è comunicante al negozio di cui al lotto n. 2. L'accesso per il carico e lo scarico avviene dall'area di parcheggio del negozio posta a est dell'edificio.

Le unità sono occupate in forza di contratto di comodato gratuito avente inizio dalla data del 21.12.2015 della durata di n. 3 anni, tacitamente rinnovabile.

Identificazione catastale

I beni come di seguito indicati verranno alienati con le parti comuni di competenza ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

N.C.T.R. COMUNE di VENEZIA sezione H - Foglio 187
particella 264 | Ente Urbano | mq 2.740.
Diritto Venduto: COMPROPRIETA'

particella 915 | seminativo | mq 55;
Diritto Venduto: PIENA PROPRIETA'

particella 55 | incolto prod. | cl. 3 | mq 560 | R.D. € 0,43 | R.A. € 0,09
Diritto Venduto: COMPROPRIETA'

N.C.E.U. COMUNE di VENEZIA sezione di MESTRE

Foglio 187 | particella 264 (negozio).

sub 9 | Cat. D/8 | R. Euro 14.460,79 | via Padana n. 330 piano T-1
Diritto Venduto: PIENA PROPRIETA'

N.C.E.U. COMUNE di VENEZIA sezione di MESTRE

Foglio 187| particella 264 (magazzino).

sub 12 |Cat. C/3 |cl. 1 | consist. 474 mq |Sup. Catastale Tot. mq 561| R. Euro 1.370,88 |via Padana n. 330 p. T.

Diritto Venduto: PIENA PROPRIETA'

Valore di stima del Lotto 2:	945.000,00
PREZZO BASE D'ASTA:	604.800,00
OFFERTA MINIMA	453.600,00
Cauzione:	10% del prezzo offerto
Rilanci:	5.000,00

I beni sono descritti nella perizia di stima del 5.07.2016 e nelle successive integrazioni dell'Arch. Mauro Bassini, depositate agli atti di procedura, cui si rinvia per maggiori dettagli.

I beni come sopra indicati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti. Eventuali differenze di misura o difformità del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a favore dell'aggiudicatario.

E' inteso che trattasi di vendita coattiva attuata in ambito giudiziario e pertanto funzionale alla garanzia dei diritti dei creditori del concordato. Pertanto la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo dalla parte aggiudicataria. Conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi per esempio quelli eventualmente necessari per la ottenere la liberazione degli immobili dopo il trasferimento della proprietà, per la realizzazione delle parti di recinzione, per le regolarizzazioni amministrative e quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, spese condominiali o simili dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'offerente partecipando alla vendita in oggetto dichiara espressamente di aver preso visione della consistenza dei beni e di tutte le loro caratteristiche e/o difformità e/o gravami di qualsiasi genere o specie, liberando la procedura concorsuale da ogni potenziale addebito, anche a titolo di carenza informativa.

Ogni onere di qualunque genere per poter porre in essere l'atto di trasferimento di ciascun bene sarà ad integrale carico dell'aggiudicatario/acquirente, senza esclusione alcuna. E' altresì onere dell'offerente acquisire tutta la documentazione necessaria per la predisposizione dell'atto di vendita.

Gli immobili verranno venduti liberi da eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate, nei limiti consentiti dalla Legge, a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. La vendita sarà formalizzata nella data e nel luogo che il Liquidatore giudiziale avrà cura di indicare, rimanendo inteso che essa sarà effettuata mediante atto notarile, con nomina del notaio da parte venditrice e relativi oneri a carico dell'acquirente;
2. Gli interessati dovranno far pervenire la propria **offerta irrevocabile d'acquisto** presso lo studio del liquidatore giudiziale in Padova (PD), 35131 - Via Rezzonico n. 6, piano IV, **entro le ore 11.00 del giorno 13/09/2019**;
3. L'offerta dovrà essere presentata in **doppia busta chiusa**. Sulla prima busta (quella che rimane all'interno) l'offerente avrà cura di indicare il nome del Giudice Delegato Dott.ssa Gabriella Zanon, il nome del Liquidatore Giudiziale, la data e l'ora del giorno fissato per l'esame delle offerte, la dicitura "Offerta di acquisto immobiliare C.P. n. 58/2015 - procedura competitiva del 13/09/2019". Tale busta conterrà l'offerta con i relativi allegati **e uno o più assegni circolari intestati al "Concordato Preventivo n. 58/2015 Tribunale di Venezia" per un importo complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione.

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente, sulla quale verrà indicata, sempre a cura dell'offerente, la data fissata per l'esame delle offerte; sulla busta il ricevente annoterà invece la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), previa sua identificazione tramite documento di riconoscimento.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Liquidatore Giudiziale alle ore 15.30 del giorno fissato per la gara e verranno suddivise per procedura e/o per lotto. Le buste interne contenenti le offerte, ancora sigillate, saranno aperte all'ora fissata per il relativo lotto, alla presenza degli offerenti.

4. Le offerte possono essere presentate da persone fisiche e giuridiche, italiane o straniere, purché non si trovino in stato di liquidazione e non siano sottoposte a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato d'insolvenza o di crisi o la cessazione dell'attività o la gestione coattiva.

5. L'offerta, a pena di inefficacia, dovrà **qualificarsi espressamente quale "offerta irrevocabile"** per la parte promittente e **dovrà contenere:**

- **se sottoscritta da persona giuridica** o altro ente o impresa: la denominazione e la ragione sociale, la sede, l'indicazione della composizione sociale, il codice fiscale e la partita iva, l'indirizzo PEC, il recapito telefonico, le generalità del legale rappresentante. Dovranno essere allegati all'offerta: il certificato o una visura del Registro delle Imprese della società offerente e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione ed i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta; la fotocopia della carta di identità e/o del passaporto di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e/o di chi parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- **se sottoscritta da persona fisica:** il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, la residenza, lo stato civile, il regime patrimoniale della famiglia, il recapito telefonico, l'indirizzo mail e, ove disponibile, la PEC del soggetto offerente. Se formulata da persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, anche i dati del coniuge (corredato da fotocopia della carta di identità e/o del passaporto in vigenza). Dovranno essere allegati all'offerta: la fotocopia della carta di identità e/o del passaporto in vigenza;
- **se sottoscritta da persona fisica minorenni,** oltre i dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà (corredato da fotocopia delle relative carte di identità e/o del passaporto in vigenza) e la menzione degli estremi dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia del relativo provvedimento di autorizzazione;

e inoltre, in ogni caso:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia dell'Arch. Mauro Bassini del 5.07.2016 e delle successive integrazioni;
- l'espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita con dichiarazione di accettazione di tutte le sue previsioni;
- la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena proprietà degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura;
- l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce l'offerta (cioè: C.P. 58/2015 - Tribunale di Venezia);
- i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto e delle garanzie e/o cauzioni eventualmente prestate dall'offerente.

Fatto salvo quanto infra, le offerte **saranno inefficaci** (anche con una sola delle seguenti condizioni):

- se perverranno oltre il termine stabilito;
- se saranno inferiori al prezzo base d'asta, ovvero all'offerta minima (ove prevista);
- se mancanti di cauzione;
- se non saranno qualificate espressamente come "offerta irrevocabile".

6. **L'apertura delle buste** al fine di individuare i soggetti acquirenti avverrà **il giorno 13/09/2019 alle ore 16.00 (per il Lotto 1) ed alle ore 17.00 (per il Lotto 2)** davanti al liquidatore giudiziale presso il suo studio in Padova (PD), 35131 - Via C. Rezzonico n. 6, piano IV.

L'orario per l'apertura delle buste e per lo svolgimento della gara nel giorno fissato potrà subire variazioni al fine di garantire al meglio lo svolgimento delle procedure competitive.

7. Ciascun offerente, ovvero un suo procuratore munito di procura notarile in originale, è tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti ai fini dell'eventuale gara di cui infra; tuttavia la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Il liquidatore giudiziale, verificate tutte le condizioni dell'iter di vendita procederà ad individuare la migliore tra le offerte pervenute nell'interesse dei creditori, sulla base del prezzo offerto, e - a parità di prezzo offerto - delle garanzie prestate. In caso di pluralità di offerte valide, verificate le condizioni e le garanzie offerte, il Liquidatore giudiziale procederà all'esperimento di una gara per l'individuazione del miglior offerente sulla base della migliore offerta pervenuta, con rilanci minimi in aumento come sopra determinati. Trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato l'offerta economicamente più vantaggiosa per la Procedura.

In caso di offerte per lo stesso prezzo ed in mancanza di rilanci, sarà valorizzata la tempistica di presentazione dell'offerta al Liquidatore Giudiziale, considerando in tal caso migliore, a parità di altre condizioni, la prima tra le offerte pervenute.

In caso di unica offerta valida ed efficace, salve tutte le necessarie verifiche e valutazioni del Liquidatore giudiziale, il bene si intenderà automaticamente aggiudicato al soggetto indicato nella medesima per il prezzo offerto.

8. Al termine della gara, gli assegni circolari consegnati dai non-aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o consegnati (o inviati) successivamente agli assenti; gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della Procedura e la cauzione sarà trattenuta, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile di compravendita infra previsto nel termine di cui in appresso ed alle condizioni stabilite nel presente Avviso.

9. Sono fatte salve, ove compatibili, tutte le norme inerenti alle vendite forzate, cui si rinvia, ivi compresi i poteri del Giudice Delegato e degli Organi della procedura di cui agli artt. 107 e 108 l. fall.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

10. Il trasferimento della proprietà mediante atto notarile si perfezionerà con il pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a "C.P. n.58/2015 TRIBUNALE DI VENEZIA" entro e non oltre il termine di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, avanti al notaio designato dal Liquidatore giudiziale e comunicato all'aggiudicatario, in evenienza anche a mezzo mail o PEC. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento del maggior danno.

11. **Ogni spesa ed onere, anche notarile e fiscale, inerenti e conseguenti la vendita, sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente** (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo quelli eventualmente necessari per la ottenere la liberazione degli immobili dopo il trasferimento della proprietà, per la realizzazione delle parti di recinzione, per le regolarizzazioni amministrative, le spese di trascrizione, annotazioni e cancellazioni ipotecarie nei pubblici registri, le imposte e tasse quali ad esempio IVA, Imposte e tasse ipotecarie e catastali, nonché eventuali oneri e spese per l'asporto e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi).

12. Le imposte di legge sull'intero prezzo dovranno essere integralmente versate al momento della stipula del rogito notarile.

13. In base a quanto disposto dall'art. 108, comma secondo L.F., il Giudice Delegato una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

14. **Il presente invito non è vincolante in alcun modo per la procedura concorsuale che si riserva di modificarlo, sospenderlo o revocarlo in ogni tempo prima della definitiva aggiudicazione, qualora ciò risponda ad un interesse della procedura a tutela dei creditori.**

15. Dalla vendita sono espressamente esclusi tutti i beni mobili, essendo il presente avviso riferito esclusivamente agli immobili.

16. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

17. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/679.

18. Per ogni controversia relativa al presente bando e/o alla procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Venezia.

19. La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita tramite pubblicazione per estratto del presente avviso mediante inserzione sul quotidiano "La Nuova Venezia", "Il Sole 24 Ore" e sui siti Internet www.tribunale.veneziam.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it nel termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata quale termine per la presentazione delle offerte.

20. Ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c., il presente Avviso viene pubblicato altresì nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni sono disponibili presso il liquidatore giudiziale dott. Tomaso Lo Russo, con studio in Padova (PD), Via C. Rezzonico n.6, tel. 049.8766062, fax 049.8360764, e-mail: tomaso.lorusso@gmail.com, PEC: cp58.2015veneziam@pecconcordati.it.