

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n° 16/21**

**REGOLAMENTO**

DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA IN UN UNICO LOTTO DEL COMPLESSO  
AZIENDALE DENOMINATO "CENTRO COMMERCIALE TOM"

La dott.ssa Federica Candiotta, Curatore del Fallimento n.16/21,

premessi che

TOM VILLAGE SPA in fallimento è proprietaria del complesso aziendale denominato  
"CENTRO COMMERCIALE TOM",

rende noto

- A. che è pervenuta alla Curatela offerta irrevocabile condizionata per l'acquisto del ramo d'azienda denominato "CENTRO COMMERCIALE TOM" sito nell'immobile di Via Caltana 169 Santa Maria di Sala dettagliatamente descritto nella perizia 30.04.2021 (rettificata per un refuso in data 4 ottobre 2021) redatta dalla società MESA srl, agli atti, offerta che viene posta a base della procedura competitiva di cui al presente regolamento, secondo i termini e le condizioni indicate infra;
- B. che il giorno 10 novembre 2021 alle ore 11.00 si darà avvio avanti al Curatore nel proprio studio in Mestre (VE) via Miranese 21 alla procedura competitiva volta all'individuazione dell'aggiudicatario definitivo del complesso aziendale denominato "CENTRO COMMERCIALE TOM" con cui stipulare il contratto di compravendita presso notaio individuato dal Curatore stesso alle condizioni di seguito indicate.

**REGOLAMENTO**

**(1)**

**OGGETTO DELLA VENDITA**

- 1. Precisato che nell'ambito delle consultazioni e trattative sindacali ai sensi dell'art.47, quinto comma, L.428/1990 relative al trasferimento del complesso aziendale potrà ai sensi dell'art.105 L.F. convenirsi l'assunzione di non meno di 50 (cinquanta) lavoratori addetti al complesso medesimo, (rispetto al maggior numero di rapporti di lavoro pendenti, attualmente pari a 130), misura corrispondente all'impegno in tal senso assunto nell'offerta irrevocabile pervenuta al Curatore; oggetto di aggiudicazione e di

vendita è il complesso aziendale denominato "CENTRO COMMERCIALE TOM" unitariamente considerato e costituito:

- a.** dall'immobile commerciale sito in Santa Maria di Sala (VE) via Caltana 169 censito catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 24, alle particelle e subalterni riportati nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
24	19	28	C/2	3	103	116	38,83 €
24	19	29	C/2	3	63	72	23,75 €
24	19	30	C/2	3	63	72	23,75 €
24	19	31	C/2	3	103	114	38,83 €
24	19	32	C/1	6	97	103	1.227,36 €
24	19	33	C/1	5	209	216	2.266,73 €
24	19	34	D/8	---	---	---	9.300,89 €
24	19	35	C/1	6	100	103	1.265,32 €
24	19	36	D/8	---	---	---	14.897,79 €
24	19	37	C/1	6	109	122	1.379,00 €
24	19	38	C/1	6	160	163	2.024,51 €
24	19	41	C/1	6	83	91	1.050,21 €
24	19	42	A/10	1	---	---	2.386,03 €
24	19	45	D/8	---	---	---	4.969,10 €
24	19	46	D/8	---	---	---	7.619,50 €
24	19	47	C/1	6	86	100	1.088,17 €
24	19	48	D/8	---	---	---	15.166,10 €
24	19	50	D/1	---	---	---	166,00 €
24	19	59	D/8	---	---	---	86.583,00 €
24	19	60	---	---	---	---	0,00 €
24	19	61	D/1	---	---	---	16.300,00 €

**Tabella 01 - Identificativi catastali N.C.E.U.**

per una superficie commerciale totale di 22.568 mq, che risulta assentito come grande struttura di vendita per mezzo di nulla-osta provinciale n. 4540/07 del 26/02/2007 per complessivi n°12 esercizi commerciali, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'arch. Carlo Pagan e successivi aggiornamenti, a disposizione per la presa visione da parte dei soggetti interessati, qui precisato che in forza dei contratti, conclusi dalla fallita e tutt'ora vigenti, il 15.10.2014 registrato telematicamente in data 14.11.2014 al numero 8034 ed il 11.06.2008 registrato all'agenzia delle entrate di Venezia 2 in data 27.06.2008 le porzioni immobiliari

meglio descritte nei contratti medesimi sono oggetto di locazione rispettivamente in favore di OREFICIERIA DAL MASO (c.f. 02106190248) srl e di DMO spa (c.f. 02621450283);

- b.** dai cinque rami d'azienda attualmente concessi in affitto con contratto concluso in data 4.5.2021 per atto notaio Riccardo Speranza di Padova n. Rep. 39578 e n. Racc. 21411 con scadenza al 10 novembre 2021, che è a disposizione con i relativi allegati presso il Curatore per la consultazione da parte dei soggetti interessati ed a cui si rinvia per l'individuazione della consistenza e della scadenza;
- c.** dal ramo d'azienda già oggetto del contratto 14.2.2020 n. Rep. 17229 del Notaio Scioli di Montebelluna che è a disposizione con i relativi allegati presso il Curatore per la consultazione da parte dei soggetti interessati ed a cui si rinvia per l'individuazione della consistenza, il cui esercizio è cessato da parte dell'affittuaria, ed è attualmente nella piena disponibilità della Curatela;
- d.** dall'impianto fotovoltaico ubicato nel parcheggio del Centro commerciale ubicato nell'immobile sito in Via Caltana n.169/b Santa Maria di Sala (VE), costituito da n.2875 moduli fotovoltaici;
- e.** dai rapporti di lavoro in numero di almeno 50 che verranno individuati attraverso la procedura di consultazione e trattativa sindacale di cui all'art.47 della L. 428/1990, qui precisato che tutti i lavoratori addetti al complesso aziendale oggetto di vendita attualmente godono dell'ammortizzatore sociale della CIGS per cassazione dell'attività e ciò sino alla data del 01.2.2022 giusta Accordo avanti il Ministero del lavoro del 22.3.2021 anch'esso a disposizione presso il Curatore per la consultazione da parte degli interessati
- f.** dai contratti di locazione indicati al precedente punto (a), senza il trasferimento all'acquirente della cauzione versata dai conduttori .

## **(2)**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

- 2.** Gli interessati dovranno far pervenire le loro offerte irrevocabili d'acquisto entro e non oltre le ore 11.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento della procedura competitiva presso lo studio del Curatore all'indirizzo sopra indicato.
- 3.** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, che dovrà riportare al proprio esterno esclusivamente la dicitura "offerta irrevocabile per l'acquisto del complesso aziendale del fallimento n. 16/21".

4. Le offerte dovranno essere redatte in lingua italiana, dovranno essere espressamente qualificate come irrevocabili e dovranno essere formulate per un importo non inferiore a quello indicato nel presente regolamento come prezzo base. Le offerte prive della dicitura "*offerta irrevocabile di acquisto*" e le offerte di importo inferiore a quello indicato come prezzo base saranno considerate nulle e come mai pervenute.
5. Le offerte dovranno contenere a corredo:
  - a. i documenti identificativi del soggetto che presenta l'offerta (nel caso di persona giuridica anche una aggiornata visura camerale ed evidenza dei poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta) nonché l'indirizzo di residenza, della sede legale e l'indirizzo pec, se l'offerente ne è titolare;
  - b. espressa dichiarazione di accettazione delle condizioni di vendita di cui al presente Regolamento;
  - c. copia del presente regolamento e degli allegati sottoscritta in calce per presa visione ed accettazione.
  - d. assegno circolare non trasferibile intestato a Fallimento n.16/21 - Tribunale di Venezia dell'importo di Euro 500.000 pari al 10% del prezzo offerto per l'acquisto del compendio aziendale;

**(3)**

### **PREZZO BASE D'ASTA**

6. Il prezzo base per l'acquisto in un unico lotto del complesso aziendale sopra descritto è pari a complessivi **€ 5.000.000,00**.
7. Si precisa che qualora l'acquirente intendesse assumere in più di 50 rapporti di lavoro con i dipendenti addetti al complesso aziendale oggetto di vendita, sempre individuati attraverso la procedura di consultazione e trattativa sindacale di cui all'art.47 della L. 428/1990, il prezzo per l'acquisto del complesso aziendale verrà, ai fini della gara, considerato secondo quanto previsto al successivo punto 21.
8. Ogni imposta e tassa prevista dalle vigenti leggi e tutte le spese anche notarili che si rendessero necessarie per il perfezionamento del trasferimento del complesso aziendale e dei rapporti giuridici ad esso riferibili saranno ad esclusiva cura e carico dell'acquirente, il quale sarà onerato altresì di tutte le spese concernenti ulteriori ed eventuali altre formalità necessarie al trasferimento del complesso aziendale e dovranno essere versate

antecedentemente al trasferimento medesimo. Sono altresì a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se esistenti.

9. Il prezzo d'acquisto definitivo, oltre ad oneri, imposte e tasse di legge dovrà essere corrisposto entro la data della stipula del contratto di compravendita avanti il notaio designato.

#### **(4)**

#### **CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA**

10. Non è ammessa la partecipazione alla gara per persona/società da nominare.
11. Il complesso aziendale viene venduto sulla base delle condizioni contenute nel presente regolamento che dovranno essere osservate e soddisfatte dagli offerenti e dall'aggiudicatario finale.
12. L'acquirente assumerà almeno 50 (cinquanta) dipendenti già addetti al complesso aziendale, il tutto nell'ambito della conclusione di un accordo ai sensi dell'art.47, quinto comma, della L.428/1990 e di accordi individuali ai sensi dell'art.411 cpc che prevedano la disapplicazione dell'art.2112 c.c. da parte dei dipendenti della fallita che non verranno assunti.
13. L'acquirente subentrerà nei contratti di locazione di cui all'articolo 1 lettera (a) dal momento del passaggio di proprietà dell'azienda con riparto pro rata del canone dovuto per il mese in cui avverrà detto passaggio di proprietà.
14. La procedura competitiva disciplinata nel presente regolamento è finalizzata ad individuare, in base alla migliore offerta, l'aggiudicatario provvisorio del complesso aziendale oggetto di vendita, fermo restando che l'aggiudicazione diverrà definitiva secondo quanto disposto dal presente regolamento e dagli artt. 105, 107 e 108 L.F.
15. Intervenuta l'aggiudicazione provvisoria potranno essere effettuate, per una sola volta, entro il termine di giorni 10, offerte migliorative per un importo non inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto da depositarsi presso lo studio del Curatore all'indirizzo sopra indicato, unitamente al deposito cauzionale in un ammontare pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento n.16/21- Tribunale di Venezia.
16. In tal caso, verificata la regolarità delle offerte, verrà fissata nuova gara in una data che verrà comunicata agli offerenti ed all'aggiudicatario provvisorio ai recapiti indicati nelle offerte; gara che si svolgerà secondo le medesime modalità e condizioni di cui infra, con a base il più alto degli importi offerti.

- 17.** La partecipazione alla procedura competitiva (anche quella indetta in seguito ad offerte migliorative successiva all'aggiudicazione provvisoria) implica il riconoscimento di aver preso integrale visione del presente regolamento di vendita, delle perizie di stima delle componenti del complesso aziendale oggetto di vendita e di tutti i documenti allegati sia pubblicati sia resi disponibili, per la consultazione, presso il Curatore e comporta la integrale accettazione del presente regolamento.
- 18.** Eventuali maggiori informazioni potranno essere assunte direttamente presso il Curatore Fallimentare dott.ssa Federica Candiotta mail: f.candiotta@studiocandiotta.it telefono 041-988733 così come potrà essere acquisita l'autorizzazione ad un sopralluogo e visione delle componenti aziendali.

## **(5)**

### **SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E AGGIUDICAZIONE**

- 19.** L'apertura delle buste avverrà il giorno 10 novembre 2021 alle ore 11.00 presso lo studio del Curatore fallimentare dott.ssa Federica Candiotta in Mestre (VE), via Miranese n.21 alla presenza esclusivamente degli offerenti muniti di documentazione idonea attestante il potere di acquistare, del Curatore e degli ausiliari del medesimo.
- 20.** In caso di offerte plurime si assumerà come base d'asta la più elevata tra le offerte pervenute e nel caso di plurime offerte per il medesimo importo si considererà quella depositata prima presso lo studio del Curatore, e si procederà immediatamente alla gara non formale con aumenti non inferiori a €20.000,00 (ventimila/00) con la precisazione che nel caso in cui il numero dei dipendenti assunti superi quello di 50 di cui all'offerta iniziale ogni dipendente in più verrà riconosciuto un bonus virtuale in conto prezzo di euro 5.000,00 intendendosi che l'entità dell'offerta sarà data dalla somma in denaro maggiorata del bonus indicato.
- 21.** Ciascuna offerta in rilancio dovrà avvenire entro i successivi 3 minuti.
- 22.** In caso di aggiudicazione e nel caso vi fossero più offerte, gli offerenti non aggiudicatari otterranno subito la restituzione degli assegni depositati a titolo di cauzione alla data di presentazione dell'offerta.
- 23.** La cauzione costituita dal soggetto risultato aggiudicatario definitivo verrà imputata in conto prezzo.
- 24.** In mancanza di offerte plurime, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

## **(6)**

## **PAGAMENTO DEL PREZZO ED OBBLIGHI CONSEGUENTI**

### **ALL'AGGIUDICAZIONE**

- 25.** Il trasferimento della proprietà del complesso aziendale avverrà con atto notarile, da stipularsi entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva a rogito di notaio scelto dal Curatore fallimentare, con oneri, spese, tasse ed imposte a carico dell'acquirente, previo esperimento della procedura di informativa, consultazione e trattativa sindacale di cui all'art.47 L.428/1990.
- 26.** La data di stipula del contratto di compravendita ed il nominativo del Notaio designato per l'incombente sarà comunicata a mezzo raccomandata a/r o pec dal Curatore all'aggiudicatario definitivo negli indirizzi indicati nell'offerta, il quale sarà tenuto a presentarsi innanzi al Notaio designato per la stipula del contratto di compravendita e per compiere tutto quanto necessario ai fini del trasferimento del complesso aziendale.
- 27.** Il pagamento del saldo prezzo del complesso aziendale dovrà essere effettuato entro la data fissata per la stipula dell'atto notarile di compravendita, così come il pagamento degli oneri, imposte, tasse di trasferimento e degli oneri notarili.
- 28.** Qualora l'aggiudicatario dovesse rendersi inadempiente e non presentarsi alla stipula del contratto di compravendita del complesso aziendale o non corrispondere il saldo prezzo e le spese, gli oneri, le imposte e le tasse, si considererà decaduto dall'aggiudicazione ed in tal caso la cauzione dallo stesso versata sarà trattenuta dal Curatore del fallimento a titolo di penale, in acconto sul maggior danno. In tale caso il Curatore potrà a suo insindacabile giudizio indire una nuova procedura competitiva ovvero aggiudicare il complesso aziendale al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

### **(7)**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 29.** Il complesso aziendale nel suo complesso ed i beni che lo compongono vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive o passive, così come descritti nelle perizie sopra richiamate escludendosi espressamente qualsivoglia responsabilità in capo al Fallimento venditore ed altresì qualsivoglia garanzia da parte di quest'ultimo.
- 30.** La vendita del complesso aziendale nel suo complesso e dei singoli beni che lo compongono è a corpo e non a misura. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 31.** La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta ivi incluso l'aliud pro alio, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie non potranno dar luogo ad alcuna richiesta di risoluzione, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 32.** Il complesso aziendale non comprende né giacenze di magazzino, né disponibilità di cassa o altre liquidità, né crediti o debiti.
- 33.** Il complesso aziendale viene trasferito libero da iscrizioni, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli o altri gravami.
- 34.** Con la partecipazione alla procedura competitiva gli offerenti dichiarano:
- a.** di avere perfetta conoscenza sia del complesso aziendale, complessivamente inteso sia dei singoli rami d'azienda che lo compongono sia dei beni che li costituiscono, della idoneità o meno dei rami d'azienda che lo compongono all'esercizio dell'attività già svolta e dei singoli beni all'uso cui sono destinati, nonché dei gravami relativi ai beni che li costituiscono ed esonerano espressamente il Fallimento in persona del Curatore da ogni responsabilità al riguardo, rinunciando ad ogni garanzia anche in ragione, a titolo meramente esemplificativo, di eventuali difetti o vizi occulti, condizioni di manutenzione, efficienza e funzionalità, inidoneità all'uso, aliud pro alio etc.;
  - b.** di esonerare il Fallimento da ogni responsabilità diretta o indiretta connessa con lo stato dei rami d'azienda e dei beni che li compongono e così, in via esemplificativa e non esaustiva, con riguardo alla conformità alla vigente normativa in tema di sicurezza sul lavoro, obbligandosi a dismettere gli eventuali beni non conformi o a ripristinarne la conformità prima dell'uso; in tema di sicurezza/tutela ambientale, risultando l'acquirente onerato di ogni eventuale responsabilità e/o obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica, amministrativa, sanitaria, di prevenzione degli incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non tassativa e rinunciando altresì l'acquirente a qualsiasi garanzia in merito da parte del Curatore del fallimento,

nonché con riguardo alla conformità dei macchinari, impianti e beni tutti mobili e mobili registrati alla normativa, anche CE, nonché con riguardo ai beni immobili alla normativa urbanistica e, in generale, alla conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari. I beni privi di marchio CE e comunque difformi alla normativa anche comunitaria vigente dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'acquirente nel rispetto della normativa stessa;

- c.** di assumere a proprio esclusivo carico ogni obbligo, onere, costo, spesa derivante da provvedimenti dell'Autorità Amministrativa, Giudiziaria o di P.S., inerenti alla eventuale messa a norma del complesso aziendale, nel suo complesso o dei singoli elementi e beni che lo costituiscono, esonerando il Fallimento in persona del Curatore da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito;
- d.** di assumere altresì a proprio esclusivo carico e rischio ogni conseguenza di provvedimenti dell'autorità Amministrativa, Giudiziaria o di P.S. che incidano, anche inibendolo, sull'esercizio dell'attività aziendale, con esonero del Fallimento da ogni responsabilità relativa;
- e.** di esonerare il Curatore del fallimento da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi;
- f.** di riconoscere che le autorizzazioni e le licenze commerciali non costituiscono beni facenti parte del complesso aziendale oggetto di vendita e di esonerare il fallimento nella persona del Curatore da ogni responsabilità qualora non venissero concesse/rinnovate autorizzazioni amministrative di ogni tipo e licenze commerciali relative all'esercizio del complesso aziendale oggetto di vendita, così come di riconoscere che il mancato rilascio/rinnovazione delle stesse o la necessità di sopportazione di oneri, costi, spese per il rilascio/rinnovazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione della vendita.

## **(8)**

### **LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

- 35.** Il presente regolamento di vendita è retto dalla legge italiana ed il Tribunale di Venezia avrà competenza esclusiva con riguardo ad ogni controversia che dovesse sorgere in ordine alla procedura competitiva, alla vendita e ad ogni altra questione relativa all'aggiudicazione e vendita del complesso aziendale.

## **(9)**

### **RISERVATEZZA**

- 36.** Con la presentazione dell'offerta e la partecipazione alla procedura competitiva gli offerenti si obbligano a non diffondere in alcun modo e con alcun mezzo il contenuto della documentazione di cui dovessero prendere visione in ragione della partecipazione alla procedura competitiva stessa.

**(10)**

**ALLEGATI**

- 37.** Costituiscono parte integrante del presente Regolamento i seguenti allegati:

- a.** perizia di stima dell'arch. Carlo Pagan e relativi allegati
- b.** perizia di stima dell'ing. Massimo Selvatico e relativi allegati

Maggiori informazioni ed esame della documentazione afferente il compendio aziendale in vendita, presso il curatore dott.ssa Federica Candiotta, Via Miranese n. 21 Venezia Mestre, tel. 041 988733.

VENEZIA 12.10.2021

FALLIMENTO TOM VILLAGE SPA  
IL CURATORE  
DOTTORESSA FEDERICA CANDIOTTO