

TRIBUNALE DI VENEZIA

Prima sezione civile

Concordato preventivo omologato: n. 58/2015

Giudice Delegato: Dott.ssa Ivana Morandin

Liquidatore Giudiziale: Dott. Tomaso Lo Russo

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 SS L.F.**

**Vendita immobiliare al terzo esperimento**

\* \* \*

Il sottoscritto Dott. Tomaso Lo Russo, liquidatore giudiziale del concordato preventivo omologato (n. 58/2015); visti gli articoli 182, 107 e ss. della Legge Fallimentare;

**PONE IN VENDITA**

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 182 e 107 ss. L. F., i beni immobili di proprietà della società in concordato preventivo Trevisan Mobili Snc di Aldo Trevisan & C. (di seguito “**l’Immobile**”) qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall’Arch. Mauro Bassini in data 5.07.2016 ed all’integrazione del 28.03.2024, agli atti della procedura, cui si rinvia per ogni dettaglio e che fa parte integrante e sostanziale del presente bando. L’individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso **A.P.E.P. Padova, Via Piccinato 9/4, Centro Direzionale Meta, sala Aste** procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso. Trattasi dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

- **Diritto venduto:** intera proprietà.
- **Ubicazione:** Venezia Mestre, Corso del Popolo n. 95/A e 95/B
- **Descrizione dell’immobile:**  
Negozio sito in Corso del Popolo n. 95/A e 95/B, nel centro della città di Mestre e nei pressi della stazione ferroviaria di Venezia Mestre. Il complesso edilizio nel quale è inserito il bene è composto da un corpo di fabbrica con n. 4 piani fuori terra. Il negozio è un’unità d’angolo, con doppio affaccio di vetrine, facilmente visibile, si trova al piano terra ed è composto da un ampio locale a spazio espositivo, un vano con doppi servizi ed un magazzino. Vi è, poi, un ampio livello interrato, raggiungibile mediante una scalinata interna, adibito a mostra.
- **Stato dell’Immobile**  
L’immobile è attualmente occupato, in virtù di un contratto di locazione scaduto, relativamente al quale pende contenzioso (opposizione all’azione di sfratto). In caso di aggiudicazione a soggetti terzi l’attuale occupante, come da impegno scritto da questi assunto nei confronti della

Procedura, disporrà di sei mesi di tempo, dal momento del saldo prezzo dell'aggiudicatario, per liberare spontaneamente i locali da persone e cose. La Procedura non si farà carico di oneri per la liberazione in caso di mancato rilascio spontaneo da parte dell'attuale occupante.

In base all'integrazione peritale del 8.4.2024 sono emerse irregolarità sanabili con un costo stimato nell'ordine di complessivi euro 4.000,00 (comprensivi di sanzioni, esclusi oneri fiscali ed accessori) a carico dell'acquirente.

Si rappresenta che l'unità immobiliare fa parte del "Supercondominio S. Marco", il cui bilancio consuntivo per l'esercizio 2022-2023 riporta debiti verso fornitori per oltre un milione e trecento mila euro. Per ogni eventuale approfondimento, su richiesta di ogni interessato sarà messo a disposizione il suddetto bilancio previo rilascio di apposito impegno alla riservatezza e, in ogni caso, si rinvia all'amministratore di condominio Studio Zuin – Via Slongo 9/A – Mestre-Venezia.

▪ **Identificazione catastale**

N.C.E.U. COMUNE di VENEZIA

Foglio 139 Particella 2013

sub 105 | ZC 9 | Cat. C/1 | Cl. 13 | 305 mq | s.c. 366 mq | R.C. Euro 13.310,39 | Corso del Popolo n. 95/A – 95/B | P.T. – S1

Valore di stima: Euro 588.000,00

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto tenuto conto dei parametri di seguito evidenziati:

- <b>PREZZO BASE DELLA VENDITA:</b>	<b>euro 360.000,00 oltre IVA se dovuta</b>
- <b>OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base):</b>	<b>euro 270.000,00 oltre IVA se dovuta</b>
- <b>Rilancio minimo:</b>	<b>euro 1.000,00</b>
- <b>Cauzione:</b>	<b>10% del prezzo offerto</b>

**Si evidenzia che la Procedura ha ricevuto un'offerta cauzionata per l'acquisto del Lotto Unico al prezzo di euro 270.000,00 oltre Iva se dovuta, corrispondente all'Offerta minima ammissibile ai fini della partecipazione alla presente procedura di vendita competitiva.**

**FISSA**

Per l'apertura delle buste contenenti le offerte presentate secondo le modalità sotto indicate e le conseguenti deliberazioni in ordine all'offerta già ricevuta, che deve ritenersi validamente presentata ai fini del presente bando, e/o per la gara tra più offerenti il giorno **18/07/2024 alle ore 15.30.**

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

- 1) Le offerte di acquisto, redatte in carte legale (con marca da bollo da € 16,00), dovranno essere presentate:

**entro le ore 12.00 del 17/07/2024**

presso lo studio del Liquidatore Giudiziale dott. Tomaso Lo Russo, sito in Padova (PD) 35131 via C. Rezzonico n. 6. 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 Giudiziale, l'indicazione "Lotto Unico", 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 delegato alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del liquidatore giudiziale, la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal liquidatore giudiziale, prima dell'inizio della gara.

Le offerte segrete, contenute nelle buste interne, ancora sigillate, saranno aperte solo al momento dell'inizio della gara.

- 2) L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile, anteriore alla presentazione stessa; i procuratori, se legali, possono altresì presentare offerta per persona da nominare, in conformità all'articolo 579 III c. c.p.c.. L'offerta si qualifica come "irrevocabile" e tale dovrà intendersi per la durata di almeno 120 giorni, salvo più lunga indicazione e:

- se il soggetto offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare 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 il giorno fissato per la vendita. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore e allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché il provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- se l'offerente è un ente collettivo, l'offerta dovrà indicare la ragione sociale e la sede legale dell'ente e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante, nonché visura aggiornata del Registro delle Imprese, non anteriore a tre mesi

dalla quale risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, dichiarazione di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- se l'offerta è formulata da più persone, l'offerta dovrà contenere le informazioni di cui ai paragrafi che precedono, con riferimento a tutti i soggetti;

3) L'offerta dovrà contenere:

- il numero della procedura;
- i dati identificativi dei beni immobili per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'Offerta minima ai fini della partecipazione alla presente procedura di vendita competitiva, come sopra indicata, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della documentazione tecnica e dell'avviso di vendita;

4) all'offerta dovrà essere allegata, oltre alla documentazione suindicata, **un assegno circolare non trasferibile intestato a "C.P. n. 58/2015 Tribunale di Venezia"**, 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.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

5) l'offerta presentata è irrevocabile. Essa non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice delegato di sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F.

6) Ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi personalmente (anche a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile), all'ora e nel luogo anzidetti, anche per partecipare all'eventuale gara; la mancata comparizione non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta. In presenza di un'unica offerta valida ed efficace, l'offerente non comparso verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto.

Se l'offerta è stata formulata da più persone e uno solo degli offerenti partecipa personalmente, esso dovrà essere munito di procura speciale rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto medesimo.

Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di

compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente, quale unico ed esclusivo utilizzatore del bene aggiudicato.

Qualora siano pervenute al liquidatore giudiziale offerte irrevocabili di acquisto, accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il liquidatore giudiziale abbia attivato la vendita, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al liquidatore giudiziale, fermo restando l'obbligo di presentare, ai fini della partecipazione alla gara, offerta di acquisto in conformità al presente bando. In tale caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata una copia dell'assegno già trasmesso al liquidatore giudiziale;

- 7) le buste saranno aperte nel giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte, alla presenza degli offerenti. In caso in cui non venga presentata alcuna offerta valida ed efficace, il bene verrà aggiudicato ai soggetti che hanno presentato l'offerta già a mani della procedura.

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: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più elevata.

Il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato l'offerta più elevata, con rilanci minimi in aumento, come sopra determinati e trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta, senza rilanci. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il miglior offerente sarà individuato 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 maggiore 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).

Gli assegni circolari consegnati da chi non risulti migliore offerente saranno restituiti immediatamente ai presenti e resi disponibili, per il ritiro, agli assenti. Gli assegni circolari consegnati dal migliore offerente saranno versati sul conto corrente della Procedura.

Colui che sia individuato quale migliore offerente ha l'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita, nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

- 8) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente, al netto della cauzione introitata dal Liquidatore Giudiziale, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita **e comunque non oltre 120 giorni dalla data della gara** (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile).

L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti e relativi al trasferimento saranno indicati, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal liquidatore giudiziale o dal Notaio rogante.

Tali oneri dovranno essere versati prima o contestualmente all'atto notarile di trasferimento.

Si informa che il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di un mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in conformità a quanto previsto dall'articolo 585 III comma c.p.c.

- 9) in caso di inadempimento, la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- 10) l'atto di cessione andrà stipulato entro 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo, a ministero di Notaio del Distretto di Padova, individuato dal liquidatore giudiziale e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente;
- 11) il Liquidatore Giudiziale non si avvarrà del potere di sospensione della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, IV comma, l.f. qualora gli venga formulata un'offerta migliorativa;
- 12) Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, l. fall., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, una volta stipulato l'atto notarile di trasferimento e riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a cura del Liquidatore Giudiziale e a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

### **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 dare 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, eventuali spese da sostenersi per la liberazione di occupanti senza titolo, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia in atti. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla

disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 c.c. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/679.

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

Il presente bando è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Venezia e pubblicato sul quotidiano "La Nuova Venezia" e sui siti Internet [www.tribunale.veneziasgiustizia.it](http://www.tribunale.veneziasgiustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il presente bando dovrà essere notificato, ai sensi dell'art. 107 L.F., a cura del Liquidatore Giudiziale a ciascuno dei creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo Ufficiale giudiziario.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal liquidatore giudiziale Dott. Tomaso Lo Russo, Via C. Rezzonico n. 6 – 35131 Padova (PD) (tel. 049/8766062 - fax 049/8360764, e-mail [tomaso.lorusso@gmail.com](mailto:tomaso.lorusso@gmail.com), Pec: [cp58.2015padova@pecconcordati.it](mailto:cp58.2015padova@pecconcordati.it)).

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Tomaso Lo Russo