

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

SEZIONE I

Il G.D. dott.ssa Silvia Bianchi,

letta l'istanza depositata dal Commissario giudiziale il 31.7.2024 e preso atto della ulteriore manifestazione di interesse formulata,

nel procedimento di concordato preventivo n. 229/2023 della società Grande Italia s.r.l. in liquidazione, con sede legale in Chioggia (VE) – Via Domenico Schiavo 94/A, CF. 02940290279, ha pronunciato il seguente

DECRETO.

Premesso che la proposta di concordato preventivo prevede la continuità indiretta dell'azienda costituita dal campeggio e dallo stabilimento balneare gestito in concessione demaniale marittima turistica, sito in Chioggia (VE), Via San Felice 10/1, mediante la cessione a terzi dell'azienda stessa; osservato che il piano comprende un'offerta irrevocabile di acquisto dell'azienda da parte di un soggetto già individuato, la quale prevede il trasferimento in favore di quest'ultimo dell'azienda medesima entro il 30 novembre 2024 verso un corrispettivo in denaro pari ad euro 2.405.000,00;

osservato che l'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta è sottoposta alle seguenti condizioni:

- che la società Grande Italia s.r.l. in liquidazione sia ammessa alla procedura di concordato preventivo con previsione della cessione a terzi dell'azienda;
- che la cessione dell'azienda avvenga con deroga all'art. 2560 c.c., come previsto per le cessioni nell'ambito delle procedure concorsuali;
- che la procedura di concordato preventivo preveda lo svolgimento di apposita procedura competitiva ai sensi dell'art. 91 co. 1 ccii, come richiamato dall'art. 84 co. 9 ccii;
- che tutte le componenti mobiliari descritte nella perizia di stima redatta dall'ing. Massimo Selvatico riferita al 30 giugno 2022 nonché tutti i beni immobili di cui alla perizia del geom. Alessandro Penzo del 7 dicembre 2022 siano presenti al momento del trasferimento e vengano trasferiti;

- che al momento della procedura competitiva sia confermato il rilascio della concessione demaniale marittima turistica (già 61/2018 individuata in Chioggia (VE) Località Sottomarina Via San Felice 10/1 ubicata catastalmente al NCT fg. 25, mapp. 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 54, 77 individuata nell'ambito n. 08 del PP arenile di Sottomarina) di cui all'impegno sottoscritto il giorno 14 giugno 2019, giusto atto Nicolò Noto di Chioggia n. 119.997 di rep., per la durata di 20 anni con decorrenza dal 23 marzo 2016;

- che l'azienda venga trasferita senza debiti né crediti e non vi siano dipendenti né contratti pendenti con società o enti terzi con esclusione della concessione demaniale e quelli relativi ai servizi. I canoni di concessione sino al trasferimento dovranno essere pagati dalla procedura così come le utenze;

rilevato che l'offerente ha confermato di aver preso visione ed esaminato la determinazione del Comune di Chioggia n. 514 del 20 maggio 2024, di talché la sua offerta tiene conto di tutte le condizioni in essa contenute, ivi compreso l'obbligo di regolarizzare le difformità accertate nel verbale della Guardia di Finanza di cui si fa menzione nello stesso provvedimento a firma del Comune di Chioggia entro il termine di 2 anni e 6 mesi a sua cura e spese laddove dovesse diventare proprietaria del complesso aziendale;

rilevato che, per la stagione balneare 2024, l'azienda è stata concessa in affitto a società terza fino al 31 ottobre 2024 al fine di salvaguardare la continuità dell'azienda e, quindi, la vigenza della concessione demaniale marittima turistica;

rilevato che con decreto del Tribunale in data 6 giugno 2024 la società ricorrente è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo;

rilevato che con provvedimento del G.D. del 4 luglio 2024 è stata disposta la pubblicità dell'offerta irrevocabile prevista dal comma 1 dell'art. 91 ccii al fine di poter acquisire offerte concorrenti, da presentarsi entro e non oltre il 31 luglio 2024;

osservato che in data 11 luglio 2024 il Commissario Giudiziale ha effettuato la pubblicità prevista mediante pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche (PVP), nel sito web del Tribunale di

Venezia e nei siti web commerciali www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it dell'invito a manifestare interesse specificando che:

a) l'azienda da cedersi comprende:

- la concessione demaniale marittima turistica rilasciata dal Comune di Chioggia a seguito della stipula di atto pluriennale del 14 giugno 2019 confermata con determinazione dirigenziale del 22 maggio 2024 e scadente il 22 marzo 2036, oltre ai beni immobili ubicati sulla stessa, il tutto oggetto di perizia redatta e integrata dal geom. Alessandro Penzo di Chioggia;

- i beni mobili di proprietà oggetto di perizia redatta e integrata dall'ing. Massimo Selvatico;

b) il Comune di Chioggia, con la determinazione dirigenziale del 22 maggio 2024, ha concesso proroga di due anni e sei mesi per la regolarizzazione di alcune difformità accertate rispetto a quanto previsto dall'atto pluriennale del 14 giugno 2019, consistenti nella realizzazione di due parcheggi e dei sottoservizi il cui costo stimato dal geom. Alessandro Penzo è pari a euro 257.066,24; le difformità dovranno essere regolarizzate dall'acquirente a sue spese entro il termine della proroga concessa dal Comune di Chioggia, pena la perdita delle concessioni demaniali;

c) per la stagione balneare 2024 l'azienda è affittata a società terza fino al 31 ottobre 2024;

d) il corrispettivo in denaro proposto per l'acquisto d'azienda non potrà essere inferiore a € 2.405.000,00, pari al prezzo di cui all'offerta già in possesso della procedura, con ogni altro onere a carico degli offerenti, ivi comprese le spese per la realizzazione delle opere prescritte dalla Convenzione con il Comune di Chioggia, descritte e stimate dal geom. Penzo nella perizia sopra richiamata;

e) il rogito notarile di trasferimento dell'azienda dovrà avvenire entro il 30 novembre 2024;

f) il saldo prezzo dovrà essere versato non oltre la data del rogito, in unica soluzione a mezzo assegno circolare intestato a Grande Italia S.r.l. in liquidazione;

preso atto che, entro il termine 31 luglio 2024, sono pervenute al Commissario Giudiziale due manifestazioni di interesse da parte di altrettanti soggetti contenenti la disponibilità a partecipare

all'esperimento competitivo nelle forme e nei termini che verranno stabiliti dagli organi della procedura di concordato preventivo;

preso atto che nella prima manifestazione di interesse pervenuta il prezzo offerto è non inferiore ad euro 2.405.000,00, mentre nella seconda il corrispettivo offerto è pari ad euro 2.410.000,00;

ritenuto che si renda, quindi, necessario disporre la procedura competitiva, come previsto dall'art. 91 co. 3 ccii;

p.q.m.

dispone l'apertura della procedura di vendita, in un unico lotto, dell'azienda costituita dal campeggio e dallo stabilimento balneare gestito in concessione demaniale marittima turistica, sito in Chioggia (VE), Via San Felice 10/1, comprendente i beni mobili ed immobili meglio descritti dalle perizie redatte dall'ing. Massimo Selvatico e dal geom. Alessandro Penzo, allegate alla proposta concordataria;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Lotto unico

Il prezzo offerto non può essere inferiore al prezzo più alto indicato nelle due manifestazioni di interesse pervenute e, quindi, ad euro 2.410.000,00.

In caso di gara fra gli offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad euro 10.000,00.

Modalità di pagamento del prezzo:

- 1) Cauzione: pari al 5% del prezzo offerto;
- 2) Saldo prezzo: alla data del rogito notarile della cessione dell'azienda, da effettuarsi entro il 30 novembre 2024. Ogni onere, tassa e spesa inerente alla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

fissa

il 1° ottobre 2024 alle h. 15:30 avanti il Commissario Giudiziale presso il suo studio in Venezia, San Polo Calle della Passion n. 2988, l'asta per l'apertura delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avente ad oggetto l'azienda di cui al lotto unico;

precisa

che la vendita avviene nello stato di diritto in cui i beni e i diritti si trovano;
i beni vengono venduti liberi da vincoli pregiudizievoli;
il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello sopra indicato, pari a € 2.410.000,00.
gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;
il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato con le modalità più sopra indicate.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Entro le h. 12.00 del giorno antecedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti, gli interessati devono formulare l'offerta di acquisto irrevocabile avente ad oggetto i beni contenuti nel lotto unico con le seguenti modalità:

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Commissario Giudiziale, in Venezia, San Polo Calle della Passion 2988;

- sulla busta devono essere indicati il numero della procedura di Concordato Preventivo e la data della vendita;

- nessun'altra indicazione, a pena di inammissibilità dell'offerta di acquisto, deve essere apposta sulla busta;

- l'offerta di acquisto dovrà contenere, per la sua validità, con riguardo all'unico lotto:

il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui devono essere, in caso di aggiudicazione, intestati i beni. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare i beni oggetto della vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applicherà l'art. 583 c.p.c.;

l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del lotto, che non può essere inferiore al prezzo indicato nella presente ordinanza, a pena di inammissibilità dell'offerta;

i termini di pagamento del prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non potranno essere superiori a quelli stabiliti nel contesto della presente ordinanza. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata, in caso di offerte di pari valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione di ogni documento pubblicato in relazione all'azienda per la quale viene presentata l'offerta;

Alla proposta d'acquisto dei beni dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

fotocopia del documento di identità dell'offerente se persona fisica ovvero, se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

assegno circolare non trasferibile intestato a "GRANDE ITALIA SRL IN LIQUIDAZIONE", per un importo pari al 5 (cinque) % del prezzo offerto per l'acquisto dei beni a titolo di cauzione.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'asta fissata per l'esame delle offerte il Commissario Giudiziale procederà all'apertura delle buste. Se risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. Alla gara potrà partecipare anche l'originario offerente di cui all'art. 91 comma 1 del CCII.

In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza; il lotto dei beni verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui la gara si svolga in assenza di rilanci, il Commissario Giudiziale potrà aggiudicare la vendita a favore del maggiore offerente che abbia presentato un'offerta ammissibile.

Se non potesse individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte, ivi compresa quella dell'originario offerente di cui all'art. 91 co. 1 ccii, risultino di eguale importo, con identiche modalità temporali di pagamento del prezzo e non vi siano offerte in aumento, il Commissario Giudiziale potrà aggiudicare il bene a favore di chi risulterà aver maggior cauzionato l'offerta ovvero – in caso di parità di cauzioni – aver trasmesso per primo l'offerta.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte al Commissario Giudiziale, l'originario offerente rimane vincolato nei termini di cui all'offerta irrevocabile già a mani della procedura, come previsto dall'art. 91 co. 10 ccii.

Per le offerte depositate al Commissario Giudiziale è obbligatoria la partecipazione all'asta fissata per la vendita, a pena di decadenza dall'offerta presentata.

L'offerente deve comprendere e parlare la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta oppure a farsi rappresentare da un Procuratore Legale munito di Procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, che dovrà essere prodotta al Commissario Giudiziale nel corso della stessa asta.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nei tempi previsti dalla presente ordinanza mediante assegno circolare intestato a "GRANDE ITALIA SRL IN LIQUIDAZIONE".

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse procedere con il saldo del prezzo, lo stesso sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità dovrà essere effettuata per la durata di almeno 30 giorni con le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.,

· Inserimento su rete Internet all'indirizzo www.tribunale.venezia.giustizia.it e sui portali www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it dalla medesima data della pubblicazione ai sensi dell'art. 490 II comma c.p.c.;

SI AVVISA

- il debitore in concordato che, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, sarà tenuto a modificare la proposta e il piano in conformità all'esito della gara;
- tutti gli interessati all'acquisto che le offerte devono essere irrevocabili ed incondizionate, essendo previsto dalla norma di cui all'art. 91, comma 6, del C.C.I.I.;
- tutti gli interessati all'acquisto che possono acquisire ogni informazione utile, ivi compresa la copia della perizia di stima dei beni, contattando il Commissario Giudiziale al numero 041/713460 o all'indirizzo Pec cpgrandeitaliasrl@peconcordati.it.

Si comunichi alla società debitrice e al Commissario giudiziale.

Venezia, 2 agosto 2024

Il G.D.

Dott.ssa Silvia Bianchi