

TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dott. Antonello Fabbro	Presidente rel.
dott.ssa Caterina Passarelli	Giudice
dott. Gianluigi Zulian	Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

ai sensi dell'art. 163-bis L. Fall.

premesse

- che con decreto del 24 aprile 2016 il Tribunale di Treviso ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo della società *Immobiliare S.p.A.*;
- che il debitore ha provveduto al deposito delle somme, destinate alla copertura parziale delle spese di procedura, nell'ammontare e nel termine da ultimo fissati dal Tribunale in data 13 maggio 2016;
- che il piano di concordato di cui all'art. 161, secondo comma, lettera e), L.F., depositato dal debitore, comprende un'offerta avanzata da soggetto già individuato, avente a oggetto il trasferimento in favore di quest'ultimo, verso corrispettivo in denaro, di due, esattamente individuate, unità immobiliari di proprietà del debitore;
- che il debitore, unitamente al piano di concordato, ha depositato petizione di stima asseverata, avente a oggetto i suddetti beni immobili;

visto

il disposto dell'art. 163-bis L.F., con il quale viene posto a carico del Tribunale l'onere di disporre l'apertura di un procedimento competitivo per la vendita del bene *de quo*;

ritenuto

che il procedimento competitivo debba svolgersi rispettando per quanto possibile i contenuti dell'offerta già acquisita, in modo da agevolare la partecipazione alla gara dell'originario offerente,

tenuto conto

- del fatto che la suddetta offerta di acquisto prevede un corrispettivo (Euro

1.750.000,00) non inferiore al valore minimo attribuito ai medesimi beni dal professionista estensore dell'elaborato peritale depositato;

- che detta offerta è, per altro, sottoposta a condizione risolutiva, nonché a scadenza di validità;

- che, al fine di poter qualificare come "migliorative" le offerte raccolte in esito al presente procedimento, si rende necessario fissare un prezzo base superiore a quello indicato nell'offerta allegata al piano di concordato, al netto di quanto ipoteticamente rimborsabile dal commissario all'originario offerente *ex art.163-bis*, comma quarto, L.F.;

DISPONE

l'apertura del procedimento competitivo *ex art. 163-bis* L.F., per la vendita al miglior offerente, nella data e nel luogo sotto indicati, dei seguenti lotti di beni:

Lotto Unico: composto da n. 2 (due) unità immobiliari a uso direzionale, costituenti un unico edificio situato in Treviso – Viale della Repubblica, con area scoperta di pertinenza che circonda il fabbricato, adibita ad area di manovra e parcheggi, il tutto come meglio identificato nell'elaborato peritale di valutazione, a firma del geom. di Treviso;

Identificazione: i fabbricati oggetto di offerta sono così identificati al Catasto Fabbricati:

Comune di Treviso

- M.n. 2104 – sub. 2 – cat. C/1 – classe 12 – mq. 74 – rendita Euro 1.708,34 – Viale della Repubblica – p. T;

- M.n. 2104 – sub. 3 – cat. A/10 – classe 5 – vani 32 – rendita Euro 10.659,67 – Viale della Repubblica – p. T-1;

mentre l'annessa area scoperta di mq. 1096 circa, costituente bene comune alle due suddette unità, non è censibile;

Diritto: piena proprietà sul 100% dei beni oggetto di offerta;

Occupazione: le due unità immobiliari oggetto di offerta sono regolarmente occupate, in forza di altrettanti contratti di locazione aventi medesima decorrenza (1 ottobre 2013) e durata (6 anni e rinnovabili per ulteriori 6 anni *ex art. 29* della Legge n. 392/1978). Il conduttore è in regola con il pagamento del canone di affitto;

Prezzo base: Euro 1.780.000,00 (unmilionesettecentoottantamila/00), oltre I.V.A.;

La perizia, i contratti di locazione e qualsiasi ulteriore documento utile alla valutazione sono disponibili per la consultazione presso il Commissario Giudiziale, al quale l'offerente potrà rivolgere le proprie richieste utilizzando l'indirizzo PEC della procedura. Il Commissario Giudiziale è autorizzato a esibire la documentazione richiesta mentre è fatto divieto di estrazione di copia della stessa, così come di divulgazione del suo contenuto e/o di utilizzo delle informazioni da essa ritraibili per fini diversi da quelli strumentali alla presentazione dell'offerta.

La procedura di aggiudicazione avverrà avanti al Giudice Delegato dott. Antonello Fabbro, nella sede del Palazzo di Giustizia di Treviso; la data per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti con le modalità di cui all'art. 573 c.p.c. è fissata per il giorno 28/7/2016 alle ore 12:00, alla presenza del Commissario Giudiziale.

Pubblicità: è disposta, a cura del commissario giudiziale, almeno 20 (venti) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'inserzione del presente decreto, dell'avviso sintetico e della perizia sui portali <http://www.astalegale.net/> - <http://www.astegudiziarie.it/> e <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it/>

- l'inserzione di un avviso sintetico del presente decreto, contenente i principali dati che possono interessare il pubblico, sui giornali "Il Corriere del Veneto", "La Tribuna di Treviso", "Il Gazzettino di Treviso" e su altre testate o siti web specializzati, eventualmente attribuendo incarico per l'organizzazione della diffusione a operatore del settore.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle in appresso indicate:

Disposizioni generali in materia di vendite concorsuali

1. Condizioni generali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima predisposta dal geom. _____ di Treviso e depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso, alla quale si fa espresso riferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo a non a misura.

Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.. Per l'accesso a tale forma di finanziamento, sarà possibile rivolgersi alle banche di cui all'apposito elenco reperibile presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Treviso.

La vendita si basa su un'offerta ferma condizionata di acquisto agli atti della procedura di Concordato Preventivo (allegato sub. 7 al Ricorso depositato).

Le modalità e il contenuto delle offerte disciplinate ai seguenti punti 2. e 3. sono valevoli per tutte le offerte, di tal che, ai sensi dell'art. 163-bis, comma terzo, L.F., l'offerta già acquisita agli atti diverrà irrevocabile dal momento in cui verrà modificata in conformità al presente decreto.

La partecipazione all'asta implica il riconoscimento di aver preso integrale visione di (1) condizioni di vendita, (2) ordinanza di vendita, (3) elaborati peritali agli atti della procedura, (4) certificato ex art. 567, comma 2, c.p.c., disponibili presso la Cancelleria del Tribunale, nel portale utilizzato per la pubblicità (*infra*) o previa richiesta al Commissario Giudiziale.

2. Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto redatte in carta legale con bollo da Euro 16,00.= dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Commissario Giudiziale dott. I. _____, sito in Treviso -Via Olivi, n. 2/e - entro il termine indicato nell'avviso di vendita e quindi entro le 12.00 del primo giorno libero antecedente alla data fissata per l'udienza.

Sulla busta dovranno essere indicate: (1) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), (2) il nome del Giudice Delegato (dott. Antonello Fabbro), (3) il numero e il nome della procedura (C.P. 38/15 Immobiliare srl) e (4) la data dell'udienza di vendita. Nessun'altra indicazione (né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposto sulla busta.

3. Contenuto delle offerte

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- a. le generalità dell'offerente, complete di cognome e nome o ragione sociale, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, numero di fax e indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato la visura camerale del Registro Imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) dai cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare, in tal caso, la nomina deve avvenire nei tre giorni successivi all'aggiudicazione anche non definitiva;
- b. i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento dal contenuto dell'offerta medesima, inequivoca la riferibilità dell'offerta stessa;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato a pena di esclusione;
- d. la seguente dichiarazione: *"La presente offerta è da ritenersi irrevocabile e, in caso di aggiudicazione, il sottoscritto provvederà: a) al versamento di ulteriore 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, a titolo di fondo spese per il trasferimento del bene; b) del saldo nei 30 (trenta) giorni successivi all'invio della comunicazione dell'avvenuta omologazione del concordato preventivo. Il sottoscritto dichiara di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita pubblicato e della perizia valutativa depositata agli atti della procedura e di accettarne le condizioni tutte in essi contenute."*
- e. la fotocopia del documento d'identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegato il documento d'identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente; in caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata in originale ovvero in copia autenticata la procura e la fotocopia del documento di identità del procuratore);
- f. due assegni circolari non trasferibili intestati "C.P. 38/15 Immobiliare", e

quindi:

n.1 assegno per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di acquisto da parte dell'aggiudicatario e, viceversa, restituito all'offerente in caso di mancata aggiudicazione;

n.1 assegno per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di fondo spese per il trasferimento del bene, che sarà, in caso di mancata aggiudicazione, restituito all'offerente.

4. Vendita

Le offerte pervenute saranno aperte davanti al Giudice Delegato alla data ed ora indicate nell'avviso di vendita. In caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale al rialzo, con rialzo minimo non inferiore a Euro 20.000,00 (ventimila/00), avendo quale base la migliore offerta ricevuta.

Ai non aggiudicatari verranno restituiti subito i depositi versati.

In caso di aggiudicazione, la vendita è sottoposta alle seguenti condizioni sospensive unilaterali, in favore del venditore:

a. di definitività dell'aggiudicazione, di cui al combinato disposto degli artt. 107-108 L.F., per cui la procedura di vendita potrà essere riaperta per effetto di nuove offerte migliorative, per importo non inferiore al 10% del prezzo finale di aggiudicazione e pervenute nei successivi 10 giorni dal deposito del verbale di aggiudicazione, che dovessero essere recapitate al Commissario Giudiziale con le modalità di cui al precedente punto 3. Tali nuove offerte di riapertura dovranno essere in carta legale con bollo da euro 16,00.= e dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Commissario Giudiziale. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Giudice Delegato, il nome ed il numero della procedura, il lotto per cui viene fatta l'offerta e l'espressa indicazione di "nuova offerta per riapertura asta". In caso di riapertura della vendita, si terrà una nuova gara informale avanti il Giudice Delegato esclusivamente tra il provvisorio aggiudicatario ed i nuovi offerenti, con modalità che saranno ivi determinate. A seguito di tale nuova gara informale, l'aggiudicazione si intenderà non più soggetta a condizione sospensiva, e quindi già consolidata;

b. di pubblicazione del decreto di omologazione, ex art. 180 L.F., del concordato preventivo, per cui, in caso di reiezione del concordato, senza che ricorra contestuale

dichiarazione di fallimento, il venditore potrà liberarsi da ogni obbligo nei confronti dell'aggiudicatario restituendo allo stesso, nei 10 (dieci) giorni successivi al provvedimento di diniego del concordato, tutte le somme depositate.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato nei 30 (trenta) giorni successivi all'invio della comunicazione all'aggiudicatario dell'avveramento di entrambe le condizioni sospensive.

Tutte le spese, dirette ed indirette saranno ad esclusivo carico del definitivo aggiudicatario, ivi comprese, a titolo meramente esemplificativo, le imposte relative e conseguenti all'aggiudicazione e le spese notarili; rimangono a carico del venditore esclusivamente le spese per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e le spese per l'emissione dell'attestato di prestazione energetica.

Il trasferimento della proprietà avverrà entro l'ultimo giorno del mese successivo a quello di pubblicazione del decreto di omologazione del concordato preventivo per tramite di atto a rogito di notaio del distretto notarile di Treviso, a scelta del Commissario Giudiziale. Le spese notarili, oltre alle spese necessarie al trasferimento che verranno quantificate dal notaio, salvo conguaglio a consuntivo, dovranno essere versate alla procedura in uno con il saldo prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà. Contestualmente, il Commissario Giudiziale consegnerà all'acquirente il decreto di cui all'art. 108, comma secondo, L.F. Il notaio rogante sarà incaricato a eseguire, per conto del definitivo aggiudicatario ma con spese a carico del cedente, le cancellazioni ordinate dal G.D.

Diritti e oneri derivanti dai beni oggetto di vendita si produrranno ovvero graveranno in capo all'acquirente dal giorno di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà; il canone di locazione relativo al mese in cui avviene la stipula spetta per intero a "Immobiliare S. r.l."

Alla presente vendita si applica il disposto dell'art. 108 L.F., le cui disposizioni prevalgono in caso di antinomia con quanto sopra disposto.

Per ulteriori informazioni e per prendere visione dell'immobile contattare il Commissario Giudiziale dott. F. _____ - Via Olivi, n. 2/e - 31100 Treviso (telefono 0422230575, fax 0422230576, email: _____ it, pec: cp38.2015@treviso@pecconcordati.it).

Dispone la comunicazione del presente decreto a cura della Cancelleria.

Treviso, li

21/6/2016

Il Presidente

TRIBUNALE DI TREVISO

22 GIU. 2016

Depositato in cancelleria

Fallimenti e Società.it