

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n. 254/2014 - Curatore: dott. Massimo Roma

PROCEDURA COMPETITIVA

**PER LA VENDITA DI RAMO D'AZIENDA, COMPRESIVO DI PORZIONE
DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE, E DI SEPARATA PORZIONE
DEL MEDESIMO IMMOBILE, IN MARCON (VE), ZONA CENTRO
COMMERCIALE VALECENTER, IN II ESPERIMENTO A PREZZO
RIDOTTO E, IN CASO DI ESITO NEGATIVO DELLO STESSO, IN III
ESPERIMENTO A PREZZO ULTERIORMENTE RIDOTTO**

Si rende noto che è stata fissata per il giorno **7 luglio 2022 ad ore 16,00**, presso lo studio del curatore dott. Massimo Roma, in Treviso - Piazza dei Signori n. 4, la procedura competitiva per la vendita dell'intera proprietà di:

LOTTO UNICO

- ramo d'azienda composto da:
 - a. unità immobiliare ad uso commerciale facente parte di complesso immobiliare nel Comune di Marcon (Ve) - Via Mattei, interessante l'area denominata "lotto B" P.D.L. Valecenter2, comprendente al piano terra (di mq. 3.000 ca.) uno spazio ad uso vendita, oltre a locali di servizio ed a uso magazzino, e al piano primo (di mq. 1.000 ca.) uffici e magazzini, catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:
 - Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00;
 - b. impianti fissi, attrezzature, mobili e arredi a servizio del ramo d'azienda;
 - c. autorizzazioni, licenze e permessi necessari per l'esercizio del ramo d'azienda, ed in particolare autorizzazione di commercio al dettaglio - media struttura di vendita nel settore merceologico non alimentare;
- separata porzione del medesimo complesso immobiliare nel Comune di Marcon – Via Mattei, costituita da unità immobiliare ad uso commerciale, con accesso dal piano terra (per mq. 48 ca.) e che si sviluppa al piano primo (per una superficie di mq. 1473

ca.), catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 4, attività commerciale, cat. D/8, € 13.681,00.

Il ramo d'azienda, comprensivo di unità immobiliare, e la separata porzione del medesimo complesso immobiliare sono meglio descritti nella perizia estimativa in atti, redatta dall'arch. Giannino Pellizzari in data 3.12.2021, e nella nota di integrazione predisposta dal perito in data 10.5.2022, documenti a cui si fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei predetti asset, nonché per la loro situazione di fatto e di diritto. Come risulta dai documenti anzidetti:

- il ramo d'azienda sopra indicato (Lotto n. 1 nella perizia di stima) è oggetto di contratto d'affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 24.1.2017, interessato da successivi atti integrativi/modificativi, con durata di anni nove anni (decorrenti dal 1.2.2017) e rinnovo alla prima scadenza per ulteriori sei anni, salvo disdetta.

Anche per il 2022 sono state concesse alla società affittuaria riduzioni dei canoni di affitto rispetto a quelli previsti contrattualmente (da gennaio a agosto 2022: € 6.000,00= oltre ad I.V.A mensili; da settembre a dicembre 2022: € 7.000,00= oltre ad I.V.A mensili); a partire da gennaio 2023 sarà applicabile il canone ordinario previsto dal contratto di locazione (€ 25.000,00= oltre ad IVA mensili, con aggiornamento Istat);

- la separata porzione del medesimo complesso immobiliare (Lotto n. 2 nella perizia di stima) è oggetto di contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 23.11.2020, assoggettato anch'esso a successive modifiche/integrazioni, avente scadenza definitiva al 30.10.2022.

Il canone di locazione per il 2022, sino alla scadenza sopra indicata, è fissato contrattualmente in € 5.833,00= oltre I.V.A. mensili, non essendo peraltro esclusa la richiesta di anticipata risoluzione del contratto con la società affittuaria, in mancanza di accordo sulla riduzione dei predetti canoni e sui lavori che la stessa avrebbe dovuto eseguire.

I predetti beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85 ed a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e più in generale alla conformità degli immobili e degli impianti ivi esistenti alla legge ed ai regolamenti che disciplinano la materia. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico degli aggiudicatari;
- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. Le vendite sono a corpo e non a misura.

Il prezzo base di vendita, già ridotto rispetto a quello (complessivo) del precedente esperimento di vendita (che prevedeva la vendita dei medesimi asset, ma in Lotti separati), è il seguente:

LOTTO UNICO: € **2.800.000,00**= (duemilionioottocentomila/00=), oltre ad imposte nella misura di legge.

E' prevista la possibilità per gli offerenti di depositare offerte ridotte di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, e quindi offerte minime pari ad € **2.100.000,00**=, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., così come modificato dall'art. 12 del D.L. 83 del 27.6.2015, convertito con L. 132/2015.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso lo Studio del curatore dott. Massimo Roma, in Treviso-Piazza dei Signori n. 4, entro le **ore 12,00** del giorno **7 luglio 2022**, fissato per la gara tra gli offerenti, offerte di acquisto in bollo da euro 16,00 in busta chiusa, con l'indicazione visibile sulla busta "*Offerta per l'acquisto asset Fallimento N. 254/2014 - II ESPERIMENTO*", manifestante la volontà di partecipare alla procedura competitiva.

Le offerte dovranno essere accompagnate da deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fallimento N. 254/2014 – Tribunale di Treviso*", che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

Le offerte sono irrevocabili, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.; esse devono contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva, se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, ad € 2.100.000,00=;
- l'impegno ad effettuare il versamento del saldo prezzo, nonché dell'importo delle spese e tasse tutte inerenti e conseguenti all'atto di trasferimento, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, entro 30 giorni dalla data nella quale, decorso il termine di cui all'art. 108 I c. L.F., l'aggiudicazione risulterà definitiva;
- dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni previste per la vendita dal presente avviso.

E' consentito all'offerente presentare domanda specificando nella stessa che l'acquisto verrà effettuato a mezzo di società di leasing, designata per l'esecuzione dell'operazione, ferma comunque la responsabilità dell'offerente nel caso in cui la società di leasing non perfezioni regolarmente l'acquisto.

Alle offerte dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- se si tratta di persona fisica, fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese o visura camerale aggiornata a data recente, copia del documento di identità di chi ha

sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

Gli oneri fiscali (I.V.A./imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli), quelli per la trascrizione alla Conservatoria RR.II. dell'atto notarile e per la voltura catastale (tassa ipotecaria e catastale, compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche, ecc.), le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli, nonché gli onorari del Notaio incaricato della stipula dell'atto, sono a carico degli acquirenti.

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte alla riunione fissata per il giorno **7 luglio 2022 ad ore 16,00** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nello studio del curatore fallimentare, all'indirizzo sopra indicato.

Nel caso di più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo di € 10.000,00= (Euro diecimila/00=).

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore, purché munito di procura speciale risultante da scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza del procuratore risulti da certificato del Registro delle Imprese.

Aggiudicatario provvisorio verrà designato il soggetto che avrà presentato, all'esito della gara, l'offerta per l'importo più elevato.

La curatela rinuncia preventivamente alla possibilità di sospensione della vendita prevista dall'art. 107 IV comma L.F., salvo comunque il disposto dell'art. 108, I comma, L.F..

Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fallimento N. 254/2014 - Tribunale di Treviso*", contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, che verrà fissato dal curatore entro il termine di giorni 30 dalla data nella quale, decorso il termine di cui all'art. 108 I c. L.F., l'aggiudicazione risulterà

definitiva.

Nello stesso termine dovrà essere versato al Notaio che verrà designato dal curatore per la stipula dell'atto, con le modalità da quest'ultimo indicate, l'importo delle spese e tasse tutte inerenti e conseguenti all'atto di trasferimento.

Anche ai fini fiscali, il prezzo definitivo di aggiudicazione verrà imputato ai due asset posti unitariamente in vendita (ramo d'azienda, comprensivo di porzione di complesso immobiliare, individuato in perizia come Lotto n. 1; separata porzione del medesimo complesso immobiliare, individuato in perizia come Lotto n. 2) in proporzione al loro rispettivo valore di stima.

Eventuale esperimento di vendita successivo (III)

Nel caso in cui il secondo esperimento di vendita risultasse infruttuoso, si procederà, senza ulteriore avviso, ad un terzo esperimento di vendita, il giorno **18 luglio 2022 ad ore 16**, sempre presso lo studio del curatore fallimentare, con offerte da depositare entro le ore **12.00** del medesimo giorno (**18.07.2022**), fissato per la gara tra gli offerenti.

Nella busta contenente l'offerta andrà specificato "*Offerta per l'acquisto asset Fallimento N. 254/2014 -III ESPERIMENTO*".

Il prezzo base di vendita, ulteriormente ridotto rispetto al precedente tentativo di vendita, risulterà di € **2.240.00,00=** (Euro duemilioniduecentoquaranta/00), oltre ad imposte nelle misure di legge; le offerte minime non potranno essere inferiori, per effetto di arrotondamento obbligatorio, ad € **1.700.000,00=**.

Ferme per il resto tutte le altre condizioni di vendita, di cui al presente avviso.

Per eventuali visite ai beni posti in vendita, le richieste da parte degli interessati dovranno essere inoltrate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

Altre informazioni dal curatore dott. Massimo Roma (Piazza dei Signori n. 4 - 31100 Treviso; Tel. 0422-590327 – Fax 0422-580633; PEC: studioroma@legalmail.it).

IL CURATORE
Dott. Massimo Roma