



**Concordato Preventivo n. 10/2020**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

Riunito in Camera di Consiglio, composto dai magistrati:

dott.ssa [REDACTED]	Presidente
dott.ssa MARTINA GASPARINI	Giudice relatore
dott.ssa [REDACTED]	Giudice

**DECRETO EX ART. 163 BIS L.F.**

- vista la domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata dalla società [REDACTED] in Liquidazione [REDACTED]
- considerato che la società [REDACTED] in Liquidazione in data 12 marzo 2021 depositava la proposta, il piano di concordato e la documentazione di cui all'art. 161, comma 2 e 3, l.f., proposta modificata con memoria e documentazione integrativa depositata dalla stessa ricorrente in data 16 aprile 2021;



- considerato che il Tribunale ha emesso, in data 23 aprile 2021, il decreto di apertura della procedura di concordato preventivo nominando Giudice Delegato la dott.ssa Martina Gasparini, e Commissario Giudiziale la dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, ordinando la convocazione dei creditori per il giorno 22 settembre 2021 alle ore 12.30;

- considerato che trattasi di concordato liquidatorio, la cui proposta si fonda tra l'altro sulla vendita dei beni della società in forza di offerte irrevocabili di soggetti già individuati, e più segnatamente:

A) cessione della piena proprietà del complesso immobiliare produttivo costituito da un insieme di fabbricati e manufatti sito nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Via Noalese n. 160, come di seguito catastalmente individuato:

- *Catasto Terreni, foglio 12, particella 61, qualità ente urbano, superficie 62.430 mq*

- *Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 61, categoria D/7, rendita euro 145.588,00*

valore di stima euro 5.600.000,00.

Tale complesso immobiliare è stato valorizzato a piano come da proposta di acquisto riformulata dalla società [REDACTED] in data 15/04/2021 per euro 5.525.764,54 oltre imposte di legge in considerazione della rimozione, a cura e spese della proponente di tutti gli impianti tecnologici esterni, dei silos in acciaio, delle tramogge, degli essiccatoi, delle tubazioni dell'impianto di aspirazione, degli essiccatoi interni, delle caldaie, delle vasche di colla e delle cisterne del gasolio e dei mobili d'ufficio.

B) cessione delle merci in magazzino costituite da materiale legnoso di varia origine in giacenza presso l'azienda, valore di stima euro 2.000.000,00.

Le merci in magazzino, dettagliatamente indicate in allegato all'istanza di vendita, sono state valorizzate a piano come da proposta di acquisto formulata dalla società [REDACTED] in data 08.03.2021 per euro 2.100.000,00 oltre imposte di legge.

C) cessione di parte dei beni strumentali (impianti e macchinari) indicati e valorizzati sulla base del prezzo di acquisto come da proposta irrevocabile formulata dalla [REDACTED] in data 08.03.2021 per euro 650.000,00 oltre imposte di legge, e dettagliatamente indicati in allegato all'istanza di vendita.



- viste le istanze depositate dalla società concordataria in data 14.05.2021 finalizzate all'avvio di procedimento competitivo, in forza delle offerte irrevocabili di soggetti già individuati per i beni di cui ai successi lotti;

- considerata la sussistenza della fattispecie prevista dall'art. 163-bis, primo comma, l.f.,

## DISPONE

la ricerca di interessati all'acquisto mediante l'avvio di un procedimento competitivo a norma dell'art. 163 bis l.f. finalizzato all'individuazione di eventuali altri interessati all'acquisto con invito a chiunque fosse interessato a presentare un'apposita offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto delle modalità di seguito descritte.

## OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Il presente procedimento competitivo ha per oggetto la cessione al miglior offerente dei seguenti Lotti, i quali vengono posti in vendita disgiuntamente e rispetto ai quali è possibile proporre solo offerte separate:

**LOTTO 1** – compendio immobiliare produttivo composto da un insieme di fabbricati e manufatti sito nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve) catastalmente individuati al:

- *Catasto Terreni, foglio 12, particella 61, qualità ente urbano, superficie 62.430 mq*

- *Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 61, categoria D/7, rendita euro 145.588,00*

compendio meglio descritto dal prof. ing. Giuliano Marella nella perizia datata 25 febbraio 2021 per un valore di stima di euro 5.600.000,00 e valorizzati a piano come da proposta di acquisto riformulata dalla società [REDACTED] in data 15/04/2021 per euro 5.525.764,54 oltre imposte di legge in considerazione della rimozione, a cura e spese della proponente di tutti gli impianti tecnologici esterni, dei silos in acciaio, delle tramogge, degli essiccatoi, delle tubazioni dell'impianto di aspirazione, degli essiccatoi interni, delle caldaie, delle vasche di colla e delle cisterne del gasolio e dei mobili d'ufficio.



**LOTTO 2** – giacenze di magazzino costituito da circa 9.340 metri cubi di materiale legnoso di varia origine, come meglio descritte nella relazione peritale redatta dal perito Paolo Martello in data 07 luglio 2020 e successivo aggiornamento del 11 marzo 2021.

Valore di stima euro 2.000.000,00, valorizzato a piano come da proposta di acquisto formulata dalla società [REDACTED] in data 08.03.2021 per euro 2.100.000,00 oltre imposte di legge.

Le caratteristiche delle specie legnose e le distinte quantità sono dettagliatamente indicate in allegato all'istanza di vendita depositata dalla società concordataria in data 14 maggio 2021.

**LOTTO 3** – compendio di beni mobili strumentali composto da una serie di macchinari ed attrezzature per l'attività di produzione di pannelli semilavorati e componenti di arredo in legno, il tutto come individuato, indicato e descritto nell'offerta pervenuta alla società e dettagliatamente elencati in allegato all'istanza di vendita depositata dalla società concordataria in data 14 maggio 2021 per un valore complessivo di euro 650.000,00 oltre imposte di legge.

### **FISSA**

per l'espletamento della procedura competitiva **il giorno 10 settembre 2021 ad ore 11.00** dinanzi al Giudice delegato dott.ssa Martina Gasparini presso il Tribunale di Venezia Sede di Rialto, San Polo 119 Venezia

### **DISPONE**

le seguenti:

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**



## AUMENTO MINIMO

Rispetto alle offerta in atti è stabilito l'aumento ex art. 163 bis L.F. nella misura di seguito indicata, per cui il prezzo base che il partecipante dovrà offrire non potrà essere inferiore ad euro:

**Lotto 1 = euro 5.555.765,00** (prezzo base: euro 5.525.765,00 + aumento minimo 30.000,00)

**Lotto 2 = euro 2.112.000,00** (prezzo base: euro 2.100.000,00 + aumento minimo 12.000,00)

**Lotto 3 = euro 654.000,00** (prezzo base: euro 650.000,00 + aumento minimo (4.000,00)

Non saranno considerate valide eventuali offerte il cui prezzo complessivo offerto sia inferiore al prezzo base indicato.

L'originario offerente deve presentare la sua offerta adeguandola al presente bando con particolare, ma non esclusivo, riferimento alle modalità di presentazione ed al deposito cauzionale.

## RILANCIO MINIMO

In caso di gara il rilancio minimo è stabilito nella misura di:

**Lotto 1 = euro 50.000,00** (cinquantamila/00)

**Lotto 2 = euro 25.000,00** (venticinquemila/00)

**Lotto 3 = euro 15.000,00** (quindicimila/00)

## CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE



I partecipanti dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza, presso lo studio del commissario giudiziale, dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello sito in Chioggia (Ve) Viale Verona, 7.

L'offerta dovrà essere depositata in bollo da euro 16,00 in doppia busta bianca chiusa.

Sulla prima busta (e cioè sulla busta che dovrà contenere l'offerta e che dovrà essere inserita all'interno della seconda busta) dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, il Tribunale e il numero della procedura concorsuale di riferimento (*C.P. n. 10/2020 – Tribunale di Venezia*), nonché la data e l'ora fissate per l'esame delle offerte.

La prima busta dovrà essere inserita nella seconda busta, chiusa a cura dell'offerente.

Sulla busta esterna il Commissario annoterà il nome di chi materialmente provvede al deposito della busta, previa identificazione dello stesso, il nome del Giudice Delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora della ricezione della busta.

L'offerta che potrà pervenire da persone fisiche, da persone giuridiche o da più soggetti dovrà essere espressamente qualificata come "irrevocabile" e dovrà contenere:

- l'indicazione del Tribunale e il numero della procedura di riferimento (Tribunale di Venezia – C.P. n. 10/2020);
- l'indicazione del Giudice Delegato (dott.ssa Martina Gasparini);
- se formulata da persona fisica le generalità complete (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico) dell'offerente, se formulata da persona fisica coniugata dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché il regime patrimoniale;
- se formulata da impresa commerciale o altro ente, la ditta ovvero la ragione /denominazione sociale dell'ente o società, la sede legale, il codice fiscale dell'offerente, nonché il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente cui andranno trasmesse le eventuali comunicazioni relative alla procedura competitiva (indirizzo e-mail in caso di soggetto estero);
- l'indicazione del Lotto per l'acquisto del quale l'offerta viene formulata;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, a quanto sopra indicato quale offerta minima;



- la dichiarazione di avere attentamente visionato, esaminato e valutato i beni costituenti il lotto, nonché di conoscerne esattamente ed averne accertato lo stato di fatto e di diritto;
- il termine, non superiore a 30 giorni per il Lotto 2 e il Lotto 3 e non superiore a 60 giorni per il Lotto 1, entro cui l'offerente di impegna a pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- la dichiarazione dell'offerente di essere a conoscenza che, trattandosi di vendita in sede di procedura concorsuale, il lotto sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà alla data di stipula del contratto di cessione, con esclusione di ogni garanzia;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e/o degli allegati di dettaglio per il materiale legnoso di cui al Lotto 2 e per gli impianti e macchinari di cui al Lotto 3;
- l'espressa dichiarazione, per i beni di cui al Lotto 2 e Lotto 3, di accettare ora per allora la qualità e/o consistenza e/o sussistenza, anche rispetto ai dati di inventario;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni fiscali eventualmente spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente.

A corredo dell'offerta dovranno essere allegati, mediante inserimento nella busta di cui sopra:

- il documento d'identità del/i sottoscrittori dell'offerta, nonché dell'eventuale coniuge dell'offerente;
- se l'offerta è formulata da impresa commerciale o altro ente, anche la visura camerale storica aggiornata e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese o altro pubblico Registro di appartenenza e, ove non idonei, la procura notarile o altro attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;
- uno o più assegni circolari non trasferibili, a titolo di cauzione dell'offerta intestati a "██████████" in liquidazione C.P. 10/2020", per un importo non inferiore al 10% (dieci)% del prezzo offerto;
- copia del presente decreto, siglata a margine di ogni pagina e sottoscritta in calce dall'offerente in segno di accettazione integrale, da parte dell'offerente, delle condizioni della procedura competitiva.

Gli allegati all'offerta eventualmente redatti in lingua straniera dovranno essere accompagnati in calce dalla relativa traduzione asseverata in lingua italiana.



L'offerta sarà ritenuta invalida qualora risulti presentata oltre il termine per il deposito sopra indicato, ovvero priva anche di uno soltanto dei contenuti e/o sprovvista anche di uno soltanto degli allegati di cui sopra.

Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del terzo acquirente.

Le offerte ritenute invalide saranno escluse dal procedimento competitivo.

Non saranno prese in considerazione offerte condizionate o soggette a limitazioni di alcun genere.

In caso di partecipazione tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c., c.p.c..

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

L'apertura delle buste e lo svolgimento della gara avverrà avanti al Giudice Delegato, il giorno fissato per l'esame delle offerte e la gara in ipotesi di partecipazione di più offerenti.

L'apertura delle buste e lo svolgimento della gara avrà luogo alla presenza degli offerenti, del legale rappresentante della Società, del Commissario giudiziale e di qualunque altro soggetto interessato.

Si precisa che:

- in caso di presentazione di un'unica offerta valida, il miglior offerente sarà individuato nell'unico offerente;
- in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara, tra gli offerenti presenti, sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi come sopra indicati;
- le offerte in aumento verranno effettuate, ciascuna, nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- in caso di mancata presenza all'asta dell'unico offerente, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

In caso di aggiudicazione e nel caso vi fossero più offerte, gli offerenti non aggiudicatari otterranno la restituzione degli assegni depositati a titolo di cauzione alla data di presentazione dell'offerta.

Si precisa altresì che l'aggiudicazione non comporterà per la società concordataria, per il Commissario giudiziale e/o per la procedura di concordato, alcun obbligo alla stipulazione dell'atto e non determinerà



per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.

Inoltre resta salva la possibilità per il Tribunale e /o per il Giudice Delegato, di sospendere la gara e di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 108 legge fallimentare.

### **ULTERIORI CONDIZIONI DI TRASFERIMENTO DEI BENI**

L'aggiudicazione del lotto determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto di trasferimento, pagandone il prezzo di aggiudicazione, alle condizioni infra indicate.

In caso di inadempimento da parte del soggetto aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e ogni somma già versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione, sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

Con l'aggiudicazione, l'aggiudicatario rinuncia a sollevare nei confronti della procedura e della Società eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando al Procedura e la Società da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o eventuali minore consistenze.

#### **Trasferimento Lotto 1**

Il trasferimento del compendio immobiliare di cui al Lotto 1 avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, con riserva di proroga a favore della Procedura, a ministero del Notaio del distretto di Venezia designato dalla procedura o dalla Società concordataria e comunicato all'aggiudicatario una volta avvenuta l'aggiudicazione.

Il saldo prezzo dovrà essere pagato alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento notarile, con imputazione a titolo di acconto della cauzione versata.

Restano a carico dell'aggiudicatario oltre a tutti gli oneri fiscali e alle spese notarili per il trasferimento del complesso immobiliare, le volture catastali e l'onere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, dispenserà esplicitamente la procedura dalla produzione di ogni tipo di certificazione relativa alla conformità degli impianti, attrezzature e macchinari alle norme vigenti, l'eventuale attestato di prestazione energetica, manifestando espressamente di volersene assumere direttamente ogni onere ed incombenza.



## Trasferimento Lotto 2 e Lotto 3

I contratti di cessione dovranno essere conclusi, nelle ordinarie forme privatistiche, contestualmente al versamento del saldo prezzo, entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione.

Ogni lotto verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura concorsuale, ancorché perfezionata nelle forme privatistiche, si deve considerare come vendita forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti dei beni e alla mancanza di qualità degli stessi, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la presenza di difformità dei beni venduti, anche edificatorie, ovvero di oneri di qualsiasi genere (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, oneri per lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici e nocivi e di bonifica, per sanatorie di natura urbanistica, adeguamento di impianti ed attrezzature alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né la vendita potrà essere risolta per alcun altro motivo.

La vendita sarà eseguita a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a favore dell'aggiudicatario.

### **DISPONE**

La seguente pubblicità delle previsioni contenute nel presente decreto :

Il Commissario giudiziale provvederà a pubblicare l'invito ad offrire, contenente le modalità e le condizioni della procedura competitiva, nonché di copia integrale del presente decreto, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte irrevocabili sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.wasteavvisi.it](http://www.wasteavvisi.it), [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), nonché sui portali specializzati [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it), [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.fallimenti.it](http://www.fallimenti.it).

Pubblicazione di un annuncio nel quotidiano Il Sole24Ore.

### **DISPOSIZIONI FINALI**

La Società concordataria dovrà tempestivamente mettere a disposizione del Commissario giudiziale ogni documento e informazione necessaria agli interessati al fine di formulare l'offerta.



Per ogni informazione, gli interessati potranno rivolgersi al Commissario giudiziale, dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, presso il suo studio in Chioggia (Ve) Viale Verona, 7 (telefono 041/491050, fax 041/5547631, e-mail [sandratiozzo@studiotiozzo.it](mailto:sandratiozzo@studiotiozzo.it), indirizzo di posta certificata [tiozzomariasandra@odcecvenezia.legalmail.it](mailto:tiozzomariasandra@odcecvenezia.legalmail.it)).

Venezia 27 maggio 2021

Il Presidente

[Redacted signature]

Il giudice est.

Dott.ssa Martina Gasparini

