

TRIBUNALE DI PADOVA
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO n. 37/2011 HEDRA SRL
IN LIQUIDAZIONE

Avviso di vendita immobiliare ad offerte migliorative

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Piazzon, nella sua qualità di liquidatore giudiziale del concordato preventivo n. 37/2011 della società Hedra Srl In liquidazione, in esecuzione del piano di concordato previsto e approvato dai creditori nonché in conformità a quanto previsto nel decreto di omologa del 17 gennaio 2013 R.G. n. 243, e alla autorizzazione del Giudice Delegato **comunica l'indizione della procedura di vendita immobiliare ad offerte migliorative attraverso procedura competitiva ex Art. 107 c.1 L.F.**

Per il giorno:

24 Aprile 2019 alle ore 17.00

presso il proprio studio in **Padova Via Sesta Strada n. 8**
sui seguenti beni immobili :

LOTTO UNICO

Composto da tre unità immobiliari catastalmente così identificate :

Bene 1

Immobile facente parte del complesso denominato *Residence I Glicini*, situato nel Comune di sant'Elena, località Deserto, Via Santa Lucia n.15, eretto su parte dell'area distinta al Catasto Terreni, Foglio 1, con il mappale n. 280 di are 7.90 E.U.

La porzione in oggetto comprende:

- un appartamento al piano primo;
- un garage al piano primo sottostrada, di pertinenza dell'appartamento;

ed è così censita catastalmente :

Foglio 1- mapp. n. 280/5, VIA SANTA LUCIA n. 15, p1, categ. A/2, cl. 1, consistenza vani 7, rendita Euro 542,28,- mapp. n. 280/6, VIA SANTA LUCIA, pS1, categ. C/6, cl. 1, consistenza mq. 66, rendita Euro 102,26.

A confini: prospetto su area scoperta per tre lati, vano scale e altra unità.

Comproprietà tutte ai sensi di legge e, segnatamente, quelle relative a:- area a verde, rampa garage, spazi di manovra, vano scale individuati nel catasto dei fabbricati Foglio 1, con il mapp. n. 280/1, BCNC a tutti i sub.”;

Bene 2

Porzione dell'edificio, facente parte del complesso residenziale denominato 'RESIDENCE LE BETULLE', , situato in Comune di Sant'Elena via Santa Lucia 7, eretto su parte dell'area distinta al Catasto Terreni, Foglio 1, con il mappale n. 283 di are 14.80 E.U. La porzione in oggetto comprende:

- un appartamento al piano terra;
- un garage al piano primo sottostrada, di pertinenza dell'appartamento;
- una cantina al piano primo sottostrada, di pertinenza dell'appartamento;

ed è così censita catastalmente :

Foglio 1- mapp. n. 283/17, VIA SANTA LUCIA n. 7, p. T, categ. A/2, cl. 1, consistenza vani 5,5, rendita Euro 426,08,- mapp. n. 283/24, VIA SANTA LUCIA, p.S1, categ. C/6, cl. 1, consistenza mq. 23, rendita Euro 35,64;- mapp. n. 283/22, VIA SANTA LUCIA, p.S1, categ. C/2, cl. 1, consistenza mq. 15, rendita Euro 23,24.

comproprietà tutte ai sensi di legge, comprese quelle relative ai seguenti beni comuni non censibili,

individuati nel catasto fabbricati, foglio 1, come segue :- mapp. n. 283/1, area scoperta, comune ai sub da 3 ad 8 e da 16 a 21; mapp. n. 283/2 rampa di accesso ai garage e spazi di manovra, comune ai sub da 10 a 14 e da 23 a 27, - mapp.283/16, ingresso e vano scale, comune ai sub da 17 a 21.

Bene 3

Porzione da cielo a terra di fabbricato trifamiliare denominato 'RESIDENCE LE PRIMULE', sito in Comune di Sant'Elena tra via Madre Teresa di Calcutta e via Bressane, eretto su parte dell'area distinta al Catasto Terreni, Foglio 1, con il mappale n. 284 di are 7.70 E.U.

La porzione in oggetto – con le quote di comproprietà sopra tutte le parti comuni ai sensi di legge – comprende:

- una abitazione ai piani terra e primo, con cortile esclusivo ed annesso ripostiglio al piano primo sottostrada, Via Madre Teresa di Calcutta n. 20;
- un garage al piano primo sottostrada, di pertinenza dell'appartamento;

ed è così censita catastalmente :

Foglio 1- mapp. n. 284/3, VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA n. 20, p.S1-t-1, categ. A/2, cl. 1, consistenza vani 7, rendita Euro 542,28,- mapp. n. 284/4, VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA, pS1, categ. C/6, cl. 1, consistenza mq. 35, rendita Euro 54,23.

STATO DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili risultano occupati dai promissari acquirenti il cui contratto è stato risolto dalla procedura. A seguito della risoluzione dei contratti preliminari, i promissari acquirenti hanno ritenuto di agire in giudizio nei confronti della società, notificando alla società distinti atti di citazione ex art. 2932 c.c. il cui giudizio è tutt'ora pendente, l'udienza è stata fissata il 25 giugno 2019.

Si informa che la procedura non intende costituirsi ai sensi dell'art. 166 c.p.c. che inoltre, l'emananda sentenza che verrà trascritta nei registri immobiliari **non potrà essere cancellata mediante Decreto del Giudice Fallimentare ex art-108 L.F.**

PREZZO BASE PER LE OFFERTE MIGLIORATIVE PER IL LOTTO UNICO

La procedura di vendita competitiva, viene indetta a seguito del deposito di una proposta di acquisto per i tre immobili componenti il lotto unico, il prezzo complessivamente offerto è di euro **179.875, 62** (oltre oneri fiscali e spese di trasferimento). Il prezzo offerto rappresenta il prezzo base, per poter partecipare alla gara, **le offerte che si potranno depositare non dovranno essere inferiori al prezzo base così individuato .**

Nel caso di successiva gara, i **rilanci minimi in aumento saranno di euro di euro 3.000,00 partendo dall'offerta più alta.**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili – **a tal proposito si rinvia a quanto precisato nel paragrafo “Stato degli Immobili “ che si intende integralmente richiamato,** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento di indennità o riduzione del prezzo.
2. Si precisa che la presente vendita da considerarsi forzata, **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 soggetto concordatario - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento .

3. L'offerente partecipando alla vendita in oggetto, dichiara espressamente di aver preso visione della consistenza degli immobili e di tutte le loro caratteristiche e/o difformità e/o gravami di qualsiasi genere e specie, liberando la procedura concorsuale da ogni potenziale addebito, anche a titolo di carenza informativa.
4. Gli immobili posti in vendita saranno consegnati e trasferiti liberi da persone e cose **ma solo dopo la liberazione degli stessi** che avverrà a cura e spese della procedura .
5. Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ai sensi dell'art. 108 comma 2 L.D. Con decreto del Giudice Delegato a cura e spese della Procedura.
Come richiamato nel paragrafo relativo allo Stato degli Immobili cui si rinvia, si sottolinea ulteriormente che **l'emananda sentenza ex art. 2932 c.c. verrà trascritta nei registri immobiliari e la cancellazione della stessa non potrà avvenire mediante Decreto del Giudice Fallimentare ex art-108 L.F. Pertanto L'aggiudicatario dovrà ricorrere al giudice ordinario a propria cura e spese .**
6. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (onorari notarili, imposte e tasse ed eventuali oneri per documentazione necessaria alla vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento da proprietà. Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli.
7. Il prezzo di aggiudicazione **sarà assoggettato ad Iva** che dovrà essere versata contestualmente al saldo prezzo. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di “ prima casa “ dovrà tempestivamente informare il liquidatore giudiziale **entro il termine previsto per il pagamento del saldo prezzo.**

MODALITÀ DELLA VENDITA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le domande potranno essere presentate da coloro – persone fisiche o giuridiche – che non si trovino in stato di liquidazione o non siano sottoposte a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura riconducibile ad uno stato di insolvenza o di crisi o di cessazione dell'attività o di gestione coattiva.

Gli interessati dovranno far pervenire la propria **offerta irrevocabile di acquisto migliorativa** presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Padova Sesta Strada n. 8 **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 23 aprile 2019 precedente a quello fissato per la vendita (24 aprile 2019)** con i seguenti orari dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30.

2) L'offerta dovrà essere presentata in doppia busta chiusa, sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Liquidatore (Dott.ssa Cristina Piazzon), la data e l'ora del giorno fissato per l'esame delle offerte, la specifica: offerta di acquisto immobiliare C.P. 37/2011 Hedra Srl in Liquidazione , asta del 24 aprile 2019 ore 17.00.

Tale busta dovrà contenere l'offerta con i relativi allegati (di seguito indicati) e assegno/i circolare a titolo di cauzione per un importo complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato a : **Concordato Preventivo Hedra srl** .

La prima busta chiusa sarà inserita in una seconda busta anch'essa chiusa a cura dell'offerente.

Sulla busta esterna il ricevente annoterà: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, anche persona diversa dall'offerente previa sua identificazione tramite documento di riconoscimento e specifica delega a suo nome sottoscritta dall'offerente allegando documento di riconoscimento anche di quest'ultimo.

2) Contenuto dell'offerta

2.1 Offerta presentata da persona fisica : dovrà contenere l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale e-mail del soggetto a cui andrà intestato l'immobile . Si ricorda che - salvi i casi di legge - non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e se in comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, il quale dovrà anch'esso sottoscrivere l'offerta. Dovranno inoltre essere indicati i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, il numero del concordato (C.P.37/2011) , l'indicazione del giorno e ora della gara .

La domanda dovrà inoltre indicare il prezzo che si intende offrire che comunque **non potrà essere inferiore al prezzo base di euro ad euro 179.875,62 a pena di esclusione,** le modalità ed il termine di versamento .

2.2 Offerta presentata da minore :Fatto salvo il contenuto di cui sopra, qualora l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

2.3 Offerta da persona giuridica : Nella domanda si dovrà indicare la denominazione, la ragione sociale, la sede legale, l'indicazione della composizione sociale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo PEC, il recapito telefonico, le generalità del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta.

Dovranno essere allegati all'offerta: il certificato o visura storica aggiornati a non più di 30 gg., rilasciati dal registro delle imprese nella cui provincia ha sede la società offerente oltre che procura notarile o altro atto idoneo ad attestare la legittimazione ed i poteri del firmatario, la fotocopia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento del firmatario in rappresentanza della società.

Nell'offerta andrà precisato i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, il numero del concordato e l'indicazione del giorno e ora fissato per la gara;

L'indicazione del prezzo offerto, **che si ricorda non potrà essere inferiore al prezzo base di euro ad euro 179.875,62 a pena di esclusione,** le modalità ed il termine di versamento .

In ogni caso dovrà essere indicato:

- la procedura concorsuale cui si riferisce l'offerta (**C.P. n. 37/2011**) .
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia redatta dall'Ing. Silvia Castiello
- espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso di vendita con dichiarazione di accettazione di tutte le sue previsioni;

3) Allegati all'offerta : Le offerte dovranno includere i seguenti allegati e precisamente : unitamente alla domanda nella prima busta andrà inserito: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni o degli altri offerenti se alla domanda partecipano più soggetti) nonché un assegno circolare **intestato a Concordato Preventivo Hedra Srl** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione .

Nel caso di offerta presentata da soggetto giuridico diverso da persona fisica, eventuale ulteriore documentazione come riportato nel punto sub 2.3.

4) L'offerta presentata è irrevocabile, l'offerente, ovvero un suo procuratore munito di procura notarile in originale, è **tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata**, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5) .

5) Modalità di aggiudicazione: l'apertura delle buste esterne avverrà a cura del liquidatore alle ore 9:00 del giorno fissato per la vendita. Le buste interne contenenti l'offerta, saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti. Nel caso in cui non siano pervenute offerte migliorative, si procederà ad aggiudicare il lotto all'unico offerente e al prezzo proposto - definito prezzo base - . Qualora siano state presentate una o più offerte migliorative, il liquidatore giudiziale procederà all'esperimento di una gara per l'individuazione del miglior offerente, (alla quale potrà partecipare anche l'istante la cui offerta costituisce il prezzo base), partendo dal prezzo offerto più alto, con rilanci minimi in aumento come sopra determinati.

Trascorso il tempo fissato dal liquidatore per l'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato l'offerta più alta .

La mancata comparizione dell'unico offerente o di più offerenti, non pregiudica la validità dell'offerta, il liquidatore giudiziale, verificate tutte le condizioni di vendita, procederà ad individuare la migliore tra le offerte pervenute, sulla base del prezzo offerto e a parità di prezzo offerto, sarà preferita l'offerta ricevuta per prima.

Gli stessi criteri di individuazione del miglior offerente, verranno utilizzati nel caso di offerte con lo stesso prezzo, qualora tutti gli offerenti presenti non intendono partecipare alla gara.

6) Al termine della gara, gli assegni circolari depositati a titolo di cauzione dai soggetti non risultati aggiudicatari del bene, saranno restituiti immediatamente ai presenti o successivamente consegnati agli assenti. Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto della procedura e la cauzione sarà trattenuta sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento.

7) Pagamento del saldo prezzo: Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, comprensivo dell'Iva e degli eventuali oneri accessori comunicati dal liquidatore, dovrà essere versato **entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario e dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

8) Trasferimento della proprietà : Il trasferimento della proprietà potrà avvenire solo dopo la conclusione delle operazioni di liberazione dell'immobile . L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare a proprie spese l'atto notarile di compravendita presso il notaio che verrà designato dal liquidatore giudiziale .

9) Vengono richiamate ove compatibili, tutte le norme inerenti le vendite forzate cui si rinvia, compreso il potere del giudice delegato di sospensione ai sensi dell'art. 108 L.F. delle operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi tali da impedire il perfezionamento della

vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

10) Ai sensi dell'articolo 107 c. 3 L.F. prima del completamento delle operazioni di vendita, il liquidatore provvederà a dare notizia mediante notificazione a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale sui beni posti in vendita.

Condizioni di Inefficacia delle Offerte

Le offerte presentate saranno inefficaci qualora si verifichi anche una sola delle seguenti condizioni:

se perverranno oltre il termine stabilito;

se saranno inferiori al prezzo base ;

se mancanti o carenti di cauzione;

se non saranno qualificate espressamente come “ offerta irrevocabile”.

In tal caso la relativa cauzione sarà restituita il giorno della gara .

Condizione di Decadenza dell'Aggiudicatario

Qualora il soggetto individuato come miglior offerente, non effettui il pagamento del saldo prezzo nei termini stabiliti, verrà dichiarato decaduto ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. e la relativa cauzione verrà trattenuta dalla procedura.

Cancellazione dei Gravami

In base a quanto disposto dell'articolo 108 L.F. verificata la riscossione del saldo prezzo, il Giudice Delegato ordinerà con decreto di cancellazione la purgazione di tutti i gravami iscritti relativi a diritti di prelazione, trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi .Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (domande giudiziali) anche ove inopponibili .

Precisazioni

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 c.c.

Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni della normativa sulla privacy.

Per ogni controversia relativa al presente bando e/o alla procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Padova.

Pubblicità

Ai sensi dell'articolo 490 1° c. c.p.c., il presente Avviso viene pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita tramite pubblicazione per estratto del presente avviso sui quotidiani secondo circolare del 6 marzo 2014 della Sezione nel termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, inoltre l'avviso di vendita oltre che copie delle relative perizie di stima, verranno pubblicati nel medesimo termine, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.padova.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com.

Per la visita agli immobili e per le ulteriori informazioni potrà essere contattato il Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Cristina Piazzon con studio in Padova Via Sesta Strada n. 8 Tel 049-760425; Indirizzo mail : cristina.piazzon@esastudio.it .

Padova 3 gennaio 2019

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Cristina Piazzon

