

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

FALLIMENTO: VILLAGGIO EUROPA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

SENTENZA: N 8/2013

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa MICOL SABINO

CURATORE: dott.ssa M. CRISTINA DONA'

----- o O o -----
DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA EX ARTT. 107 SS. L.F. PER LA VENDITA
DEGLI IMMOBILI DI CAVALLINO
----- o O o -----

La sottoscritta dott.ssa M. Cristina Donà, Curatore del fallimento di cui in epigrafe, in conformità del Programma di liquidazione

premessi che

- la società risulta fallita in data 9 gennaio 2013;
- il Fallimento risulta pieno proprietario di n. 2 immobili siti nel comune di Cavallino Treporti (VE). Detti immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia redatta dal Consulente Tecnico del Fallimento, arch. Luigi Pietrogrande, depositata presso la Cancelleria fallimentare in 17 febbraio 2014 (data deposito ultima integrazione), in breve:
 - **Lotto 1:** appartamento "sub 88" sito al secondo piano del Condominio "Bella Vista" (via Adriatico, 168 - scala A) completo di garage al sub 41. Valutazione euro 201.050.
 - **Lotto 2:** appartamento "sub 89" sito al secondo piano del Condominio "Bella Vista" (via Adriatico, 168 - scala A) completo di posto auto al sub 32. Valutazione euro 169.950.
- in data 30 ottobre 2018, il Giudice Delegato ha autorizzato la scrivente ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 ss. L.F. per la vendita degli immobili sopra descritti;
- il Fallimento ha proceduto, a proprie spese, al ripristino del muro portante che risultava abbattuto dai precedenti inquilini pertanto gli immobili risultano divisi e

con entrata autonoma e nella presente procedura competitiva di vendita risultano iscritti separatamente;

- a tal fine, una sintesi dell'avviso della presente vendita verrà pubblicata in un termine non inferiore a 40 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, a cura del Curatore, sul quotidiano "La Nuova Venezia" e sulla rivista *free press "Newspaper Aste - Tribunale di Padova"*. Il presente avviso nella sua completa interezza, unitamente a copia della perizia di stima e relativi allegati, verrà pubblicata in termine non inferiore a 40 giorni prima della data di apertura delle buste, a cura della società Margan Group srl, sui siti internet www.immobiliare.it, www.casa.it oltre che sul sito www.margangroup.it. La pubblicità, inoltre, verrà attuata mediante cartellonistica, volantaggio nonché selezionando clienti presenti nel portafoglio della stessa società Margan Group srl e contattando le agenzie immobiliari della zona;
- un avviso della presente vendita sarà notificato, a mezzo pec, ai creditori iscritti a norma dell'art. 107 L.F. e pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 107 comma 1. L.F.;
- la partecipazione alla procedura anzidetta implica la previa accettazione integrale del presente disciplinare.

Tutto ciò premesso, la scrivente

PONE IN VENDITA

al miglior offerente, ai sensi degli articoli 107 e 108 L.F., il bene immobile di cui in premessa e meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. Luigi Pietrogrande.

Di seguito vengono stabilite i) le modalità di svolgimento della procedura competitiva e ii) le principali condizioni di vendita dell'immobile.

* * *

1. Contenuto dell'offerta e allegati

Per partecipare alla procedura competitiva, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto del lotto di interesse. L'offerta dovrà essere qualificata espressamente come "*irrevocabile*" e dovrà contenere *l)* se formulata da **persona fisica**, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito

telefonico dell'offerente, indirizzo di posta elettronica certificata (qualora ne sia in possesso); se formulata da **persona fisica minorenn**e, oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione dei genitori e la menzione dell'autorizzazione del giudice tutelare, **ii)** se formulata da **persona giuridica**, la ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e recapito telefonico della società o dell'ente offerente, indirizzo pec, nonché il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio del suo legale rappresentante che sottoscrive l'offerta, **iii)** i dati identificativi del bene ovvero del lotto per il quale l'offerta è proposta, **iv)** l'indicazione del prezzo offerto per cui si intende partecipare, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità e il termine di versamento, **v)** la dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene immobile e **vi)** la dichiarazione di avere preso attenta visione della relativa perizia del C.T. del fallimento di cui in premesse.

All'offerta dovranno essere allegati: **i)** un assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del valore base del lotto di cui sopra, intestato a "*Fallimento Villaggio Europa srl in liquidazione*", a titolo di cauzione, **ii)** una copia del presente disciplinare sottoscritta per integrale accettazione delle relative previsioni, **iii)** una copia della carta d'identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta, **iv)** se l'offerente è minorenn>e, una copia autentica dell'autorizzazione all'acquisto del Giudice tutelare, **v)** se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o ente, un certificato del registro delle imprese o altra certificazione equipollente da cui ne risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri.

2. Termine e modalità di deposito dell'offerta

Il deposito dell'offerta e dei suoi allegati dovrà avvenire presso lo Studio del Curatore, come indicato in premessa, **entro le ore 12.00 del giorno 15 aprile 2019**.

L'offerta, e gli allegati, dovranno essere contenuti in una busta chiusa che dovrà essere inserita in una busta chiusa più grande recante la dicitura "*Fallimento Villaggio Europa srl in liquidazione – Offerta lotto n. _____*". Il Curatore, o un collaboratore di Studio, indicherà sulla busta esterna la data e ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta pervenuta oltre il termine di cui sopra sarà considerata invalida e non consentirà

la partecipazione dell'offerente al successivo svolgimento della procedura competitiva.

3. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Le buste contenenti le offerte saranno aperte dalla curatela presso il proprio Studio, alle ore 11,00 del giorno 16 aprile 2019. Sarà possibile la presenza di uno o più membri del Comitato dei Creditori, qualora sia loro interesse parteciparvi.

L'offerente è tenuto a presentarsi nella data sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara, ma la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica valida, (intendendosi come tali anche le eventuali offerte già ricevute dalla procedura), il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati *infra*; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte, contenute nel presente disciplinare di vendita e saranno considerate valide esclusivamente le offerte che rispetteranno i requisiti sopra elencati.

In mancanza di presentazione di offerte valide entro il termine sopra previsto, la procedura competitiva sarà dichiarata deserta.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente.

Qualora siano state presentate due o più offerte d'acquisto valide, dopo l'apertura delle buste, il Curatore inviterà gli offerenti presenti ad una immediata gara partendo dall'offerta più alta e con rilancio minimo di euro 1.000 per ciascun lotto e con termine di un minuto dal precedente rilancio.

L'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i seguenti criteri: il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento per il saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita

l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta.

L'immobile verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale che verrà sottoscritto dal Curatore e da tutti i partecipanti, nonché dai membri del Comitato dei Creditori, se presenti.

Le cauzioni prestate dai non-aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti o inviate a mezzo posta ordinaria agli assenti.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dalla data del verbale di apertura delle buste, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario e potrà avvenire mediante:

- imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Curatore a titolo di cauzione;
- assegni circolari e/o bonifico bancario, a titolo di saldo, per l'importo residuo.

L'individuazione del miglior offerente determina l'obbligo del medesimo di stipulare l'atto notarile di compravendita infra previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

4. Stipula della compravendita immobiliare

Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante contratto di compravendita, che sarà concluso entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo per atto pubblico a ministero di un Notaio scelto dal Curatore e tempestivamente comunicato all'aggiudicatario.

In caso di rifiuto o inadempimento all'obbligo di stipulare la compravendita da parte dell'acquirente, l'aggiudicazione s'intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dal Fallimento a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

5. Principali condizioni della compravendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della compravendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene, in ogni caso, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima dell'arch. Luigi Pietrogrande,

con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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;

- eventuali adeguamenti dell'immobile e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente;
- ogni spesa e onere, anche fiscale, inerente alla vendita sarà a carico esclusivo dell'acquirente. Si precisa che nei casi in cui l'art. 8 ter del D.P.R. 633/72 consenta l'applicazione dell'IVA su opzione del cedente, tale opzione verrà liberamente valutata dal Curatore;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo la stipula della compravendita, a spese della Procedura, secondo quanto previsto dall'art. 108, ultimo comma, L.F. (v. *infra* al punto successivo).

6. Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che:

- ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., «*il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto*» entro il deposito del verbale in Tribunale che avverrà non oltre il 7° giorno lavorativo successivo al giorno nel quale si è tenuta l'aggiudicazione¹;
- ai sensi dell'art. 108 1° comma, L.F. «*il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del Comitato dei Creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso Comitato dei*

¹ Eventuali offerte migliorative pervenute successivamente al deposito del verbale in Tribunale, non saranno prese in considerazione dalla Curatela.

Creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato»;

ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate, una volta stipulato l'atto notarile di trasferimento e riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite dal Curatore, e a spese della Procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

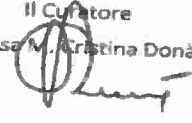
7. Foro competente

Per qualsiasi controversia relativa al presente disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Padova.

Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge

Il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.
Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.
Padova, 10 gennaio 2018

Il Curatore
dott.ssa M. Kristina Donà



*V, agli atti
manuscritto alla Consolle
di provvedere all'istruimento
delle controparti delle
pubblicità.*

Rif 25/2/2018

*11 54
M.P.*

Depositato in Cancelleria
Padova, 16/02/18
Il Cancelliere

