



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo Omologato N. 9/2020

HYDOR SRL

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Silvia Saltarelli

LIQUIDATORE: Dott.ssa Sofia Poscoliero

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott. Alessio Scuglia

AVVISO E REGOLAMENTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Dott.ssa Sofia Poscoliero, nominata Liquidatore della Procedura in epigrafe con Decreto del Tribunale di Vicenza del 20 Gennaio 2022 e depositato in Cancelleria il 25 Gennaio 2022, rende noto che vengono posti in vendita i seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO: immobile a destinazione produttiva con area scoperta esclusiva, composto da palazzina, laboratorio e magazzino sito a Bassano del Grappa (VI), via Voiron n. 27

L'immobile risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa, Foglio 13, m.n. 625 – Categoria D/1 – R.C. Euro 32.821,09 – piena proprietà 1/1;

Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa – Foglio 13, m.n. 542 – semin.arbor. - are 3.59 – R.D. Euro 2,78 – R.A. Euro 1,48 – piena proprietà 1/1.

L'edificio è stato costruito nel 1990 (successivamente ampliato nel corpo uffici) ed è a destinazione industriale. **L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del casello della Superstrada Pedemotana Veneta di Bassano del Grappa (VI).**

Il fabbricato è composto da un blocco di uffici, che si articolano su due piani fuori terra, da una parte a destinazione produttiva, che si sviluppa al piano terra, e da una annessa zona adibita a magazzino (area di deposito e logistica).

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Michela Marchi datata 24.11.2020 che **deve essere consultata dall'offerente**, alla quale si fa **espresso rinvio** per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

Nota del perito: "buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; buono lo stato di manutenzione e le finiture di pregio sia architettonico che tecnologico"

Conformità edilizia e catastale: il perito ha evidenziato (pag. 20 – 26) delle **difformità edilizie** tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato, nonché delle **irregolarità catastali** rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza (oneri stimati per regolarizzazione pari ad Euro 8.000 già dedotti dal valore di stima).

PREZZO BASE: € 2.530.000,00 (euro duemilionicinquecentotrentamila/00) oltre oneri di legge

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta attualmente **occupato** da società conduttrice con contratto di locazione registrato di durata fino al **31 Dicembre 2022**.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo

il giorno martedì 26/07/2022 alle ore 11:00

presso lo studio del Liquidatore in Schio (VI), via Veneto n. 2/C.

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato tassativamente alle ore 12.00 del **giorno non festivo** (e, comunque, con esclusione del sabato) **precedente** a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore sito in Schio (VI), Via Veneto n. 2/C (orari apertura: 09-12.30 e 15.00 – 18.30). Il **ricevente** annoterà sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Liquidatore, il numero del Concordato Preventivo, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta (previa identificazione a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità), oltre a data ed orario di ricezione della

busta.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”) e contenere le seguenti informazioni:

- l’indicazione del Tribunale e del numero di Concordato Preventivo;
- l’indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato il Concordato Preventivo;
- l’indicazione del Commissario Giudiziale;
- l’indicazione del Liquidatore;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche **presentarsi all’udienza fissata per la vendita**. Se l’offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolati di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all’offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell’esercizio di impresa, arte o professione. Se l’offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura C.C.I.A.A. aggiornata entro 30 giorni precedenti alla vendita, da cui risulti l’attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza.

L’offerta può essere presentata **personalmente** o a mezzo **procuratore legale munito di procura speciale notarile** da inserire all’interno della busta: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed indicare un valido **indirizzo di posta elettronica certificata** presso il quale saranno effettuate tutte le comunicazioni inerenti alla vendita; in mancanza di tale indicazione, nonché in caso di mancata ricezione del messaggio di posta elettronica certificata per cause imputabili al destinatario, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Vicenza;

- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, ricavabili dall’avviso di vendita e dalla perizia;
- il **prezzo offerto** e il **termine di versamento del saldo prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale). In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni. L’offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo attraverso accensione di apposito mutuo;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell’Esperto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

All'offerta dovrà essere allegata:

- **se offerta di persona fisica**: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
 - **se offerta nel caso di minore**: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se offerta di persona giuridica**: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura C.C.I.A.A. aggiornata entro i trenta giorni precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - **in ogni caso**: una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al **10% (dieci) del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione deve avvenire tramite:
 - a. assegno circolare non trasferibile**, intestato a "C.P. N. 9/2020 – TRIBUNALE DI VICENZA";
 - b. bonifico bancario** sul seguente IBAN: IT 47 Q 0103011810000001195178 Banca MPS Spa, filiale di Vicenza viale Mazzini. **La cauzione si riterrà effettivamente versata solamente qualora risulti accreditata nel conto corrente della Procedura al momento dell'apertura delle buste**. Si consiglia prudenzialmente di effettuare il pagamento a mezzo bonifico almeno cinque giorni prima dell'asta.
5. L'offerta è **irrevocabile** sino alla data dell'aggiudicazione e per i successivi 120 giorni. L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
6. L'offerta di acquisto non è valida:
- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
 - se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
 - se la stessa è inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo sopra indicato.
7. Alla gara potranno partecipare, oltre al Commissario Giudiziale e ai membri del Comitato dei Creditori della Procedura, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide. Il Liquidatore potrà autorizzare la presenza di soggetti quali suoi ausiliari.
8. Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'**interessato** o da **procuratore legale** (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). Non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziale alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- in caso di **unica offerta** inferiore al prezzo base ma non più di $\frac{1}{4}$, il Liquidatore si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con nuovo esperimento di vendita.
- in caso di **unica offerta** pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione.
- in caso di **più offerte valide**, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 10.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro **2 minuti** dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata prima. Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo e altre con pagamento rateale, ex art. 573 comma 2, c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della Procedura a mezzo bonifico bancario il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito del saldo prezzo, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione. La cessione definitiva del compendio immobiliare all'aggiudicatario avverrà mediante stipula di atto notarile avanti al Notaio individuato dal Liquidatore sulla base di un testo condiviso tra le parti: al momento della stipula, l'aggiudicatario dovrà aver versato il saldo prezzo e le spese fiscali. Le spese notarili saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Liquidatore.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione, che verrà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza. Degli esiti della procedura di vendita, il Liquidatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili di proprietà della società Hydor Srl sono posti in vendita nella consistenza indicata

nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali 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, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate – 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.

Si precisa che si intende esercitare l'opzione per l'imponibilità ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto, ex art. 10, comma 8-ter, D.P.R. 633/72. Rimane ferma l'applicazione dell'imposta ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis) del D.P.R. 633/72 (*reverse charge*) in sede di aggiudicazione, qualora ne ricorrano i presupposti.

Tutti gli oneri inerenti la vendita/aggiudicazione (notarili, spese fiscali e non) sono ad esclusivo carico dell'acquirente/aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa **espresso rinvio** anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ AI SENSI DELL'ART. 490 C.P.C.

La società Hydor Srl effettuerà la seguente pubblicità

- pubblicazione di apposito annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- pubblicazione del presente avviso di vendita e della perizia di stima nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net **almeno 45 giorni** prima della data

prevista per l'apertura delle buste;

- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

* * *

Il Liquidatore Dott.ssa Sofia Poscoliero, con studio in Via Veneto n. 2/C, 36015 Schio (VI), mail: s.poscoliero@studioeberle.it, pec: cpo9.2020vicenza@pecconcordati.it, ha l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia della documentazione concedibile ai sensi di legge (ad es. la perizia di stima);
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Le visite dell'immobile, concordate con il Liquidatore e con il soggetto che attualmente occupa l'immobile, saranno gratuite.

Schio (VI), lì 02 Maggio 2022

Il Liquidatore
Dott.ssa Sofia Poscoliero



