

AL TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

III ESPERIMENTO DI VENDITA

Nel Concordato Preventivo n. 13/2018 la sottoscritta dott.ssa Anna Maria Salvador, con studio in Portogruaro (VE) - Via Seminario n. 11 tel. 0421/72813, quale Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo ER.V. SRL in liquidazione, con omologa depositata 29.10.2020

AVVISA

che il giorno **19.07.2023 alle ore 15.00** presso il proprio studio sito a Portogruaro (Ve) in Via Seminario n. 11, con le modalità previste dagli artt. 182, commi 4 e 5 e da 105 a 108 ter L.F, procederà all' esperimento di vendita dei seguenti beni:

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' (1000/1000)

Catasto dei Fabbricati del Comune di Selvazzano Dentro (PD), Via Scapacchiò, 41

Foglio 14

Part. 503, Sub. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 5, Sup. Cat. Mq 87, Rendita 413,17;

Part. 503, Sub. 10, Cat. D/1, Rendita 89.390,00;

Part. 504, Cat. D/1, Rendita 36,67;

Prezzo base Euro 4.950.000,00

(quattromilioninovecentocinquantamila/00).

In caso di gara rilancio minimo di Euro 10.000,00. Vendita soggetta ad imposta vigente.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da diversi edifici a carattere industriale e da alcune palazzine direzionali con uffici di rappresentanza.

Si sviluppa all'interno di una vasta area di mq 50.300 circa completamente recintata.

L'area è quasi interamente carrabile; presenta un'urbanizzazione finalizzata alla logistica e alle esigenze dell'attività svolta.

I capannoni industriali, che costituiscono la maggior parte del compendio immobiliare, sono stati realizzati in epoche differenti.

La proprietà è composta altresì da una minuscola particella (particella 504) posta a sud dell'area intestata catastalmente alla "FIP INDUSTRIALE SPA" in qualità di proprietaria per l'area ed a "INFRASTRUTTURE E DISTRIBUZIONE GAS SPA" in qualità di proprietà superficiaria.

Una porzione dell'immobile industriale risulta occupato a seguito della stipula di n. 2 contratti d'affitto dell'immobile scadenti rispettivamente a aprile 2024 e luglio 2026.

Per maggiori dettagli sui contratti di locazione si precisa che gli stessi sono visionabili presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.

Vi sono alcune incongruenze tra le superfici catastali e i corrispondenti subalterni.

Il complesso industriale è stato autorizzato da varie pratiche edilizie e di seguito vengono riportate quelle rilasciate a partire dell'anno 1966:

| | Numero | Data | Tipo Pratica | Provv. finale | Oggetto |
|----|--------------|------------|-----------------------------|--|--|
| 1 | 1966PE/1802 | 11/10/1966 | Licenza Edilizia | Licenza Edilizia 1802 del 01/12/1966 | nuova costruzione di uno stabilimento in |
| 2 | 1968PE/2329 | 22/07/1968 | Licenza Edilizia | Licenza Edilizia 2329 del 19/08/1968 | nuova costruzione di un laboratorio arti |
| 3 | 1968PE/2328 | 02/08/1968 | Licenza Edilizia | Licenza Edilizia 2328 del 27/08/1968 | variante al progetto di cui alla licenza |
| 4 | 1971PE/3062 | 06/08/1971 | Licenza Edilizia | Licenza Edilizia 3062 del 07/09/1971 | ampliamento ad uso servizi ed uffici |
| 5 | 1972PE/0209 | 02/10/1972 | Licenza Edilizia | Licenza Edilizia 209 del 25/03/1974 | ampliare complesso industriale |
| 6 | 1973PE/0024 | 06/02/1973 | Licenza Edilizia | Licenza Edilizia 24 del 13/03/1973 | ampliamento capannone ad uso artigianale |
| 7 | 1986C85/1339 | 30/04/1986 | Condomo Edilizio L. 47/85 | Permesso di costruire 2 del 15/10/2015 | ampliamento e ristrutturazione. |
| 8 | 1993ABU/0007 | 27/04/1993 | Abuso Edilizio | Pratica aperta | esposto - abbattimento di alberto d'alto |
| 9 | 1995C94/0061 | 27/02/1995 | Condomo Edilizio L. 724/94 | Concessione 27 del 22/06/1996 | nuovi uffici, laboratori e magazzino at |
| 10 | 2007PE/0154 | 07/05/2007 | Denuncia Inizio Attivitg | DIA - Silenzio assenso | installazione di una struttura temporane |
| 11 | 2011PE/0038 | 09/02/2011 | Abuso Edilizia | Pratica aperta | accertamento del consorzio di polizia mu |
| 12 | 2011PE/0042 | 14/02/2011 | Pe nesso di costruire | Pratica aperta | sistemazione ambientale, paizialmente a |
| 13 | 2012PE/0634 | 29/02/2012 | SUAP Autoriz. Ambientale | SUAP Silenzio Assenso | suap: piano di gestione dei solventi - e |
| 14 | 2013PE/0097 | 31/01/2013 | SUAP Autoriz. Ambientale | SUAP Silenzio Assenso | suap: invio piano gestione solventi alla |
| 15 | 2013PE/0320 | 24/07/2013 | S.C.I.A. | ParereFav(SCIA-EdLi-SUAP-Art26) | suap: realizzazione di un volume tecnico |
| 16 | 2013PE/0506 | 08/11/2013 | C.I.L. - C.I.L.A. ante 2017 | ParereFav(SCIA-EdLi-SUAP-Art26) | suap straordinaria manutenzione per sos |
| 17 | 2014PE/0019 | 21/01/2014 | C.I.L. - C.I.L.A. ante 2017 | ParereFav(SCIA-EdLi-SUAP-Art26) | suap: realizzazione di una partizione in |
| 18 | 2014PE/0828 | 28/01/2014 | SUAP Autoriz. Ambientale | SUAP Silenzio Assenso | suap: invio annuale piano di gestione de |
| 19 | 2015PE/0072 | 30/01/2015 | SUAP Autoriz. Ambientale | SUAP Silenzio Assenso | suap: comunicazione di modifica non sost |
| 20 | 2015PE/0074 | 30/01/2015 | SUAP Autoriz. Ambientale | SUAP Silenzio Assenso | suap: invio annuale piano di gestione de |
| 21 | 2015PE/0312 | 10/07/2015 | SCIA. | ParereFav(SCIA-EdLi-SUAP-Art26) | suap: richiesta di sanatoria per modific |
| 22 | 2015PE/0531 | 04/12/2015 | S.CPA. | ParereFav(SCIA-EdLi-SUAP-Art26) | suap: richiesta di sanatoria per modific |
| 23 | 2016PE/0027 | 27/01/2016 | SUAP Autoriz. Ambientale | SUAP Silenzio Assenso | suap: invio annuale piano di gestione de |
| 24 | 2016PE/0084 | 03/03/2016 | Varie e manutenzione | Lettera di risposta | richiesta di abbattimento alberi ad alto |
| 25 | 2016PE/0146 | 12/04/2016 | C.I.L. - C.I.L.A. ante 2017 | ParereFav(SCIA-EdLi-SUAP-Art26) | suap: l'intervento consiste nel realizza |
| 26 | 2016PE/0513 | 28/11/2016 | Denuncia Inizio Attivitg | Pratica aperta | suap: realizzazione di un magazzino depo |
| 27 | 2017PE/0021 | 25/01/2017 | SUAP Autoriz. Ambientale | SUAP Silenzio Assenso | suap: comunicazione del piano di gestion |
| 28 | 2017PE/0158 | 21/04/2017 | Agib. SCIA D. Lgs 222/2016 | Pratica aperta | suap: agibilita' attestazione agibilita |
| 29 | 2017PE/0225 | 30/05/2017 | SUAP Autoriz. Ambientale | SUAP Autoriz. Ambientale | suap. richiesta di autorizzazione unica |

Il mappale 503 è assoggettato alle disposizioni di tutela ambientale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 41 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 37).

Si precisa che non è stato effettuato alcun rilievo strumentale per la verifica dell'esatta posizione degli edifici rispetto al lotto e a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

Da quanto è stato possibile appurare non sono state riscontrate sostanziali difformità rispetto agli elaborati grafici recuperati presso il comune di Selvazzano Dentro, fatta eccezione per alcuni manufatti con diverse caratteristiche costruttive che, nelle planimetrie generali di progetto vengono identificati come **"strutture provvisorie"**.

Le strutture definite provvisorie dovranno essere rimosse senza sostanziali interventi di demolizione o di muratura.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato peritale.

La vendita sarà effettuata a corpo nella situazione di fatto e di diritto in cui tutti i predetti beni si trovano, come descritto nella relazione di stima dell'arch. Mauro Bassini - che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si rinvia per avere notizie sulla completezza e regolarità ipocatastale e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche non suscettibili di cancellazione e consultabile sui siti internet www.asteannunci.it e www.portaledellevenditepubbliche.it.

La vendita avverrà- per tutti i beni- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; sarà 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 inoltre non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 – 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.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La partecipazione all'esperimento d'asta presuppone la conoscenza integrale del presente bando di vendita, nonché della perizia tecnica redatta dall'arch. Mauro Bassini.

TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in bollo da Euro 16,00 ed in busta chiusa presso lo Studio Salvador Anna Maria in Portogruaro **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.**

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare".

Ogni offerente, procuratore legale che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 o mandatario munito di procura speciale, è tenuto a presentarsi alla data fissata per l'asta. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

- in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso lo studio della scrivente, situato in Portogruaro (Ve) Via Seminario 11;
- in modalità telematica (offerta criptata).

Il gestore della vendita telematica è Zucchetti Fallco Aste, tramite il cui sito www.fallcoaste.it gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Offerta di acquisto su supporto analogico

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa presso il citato studio entro i termini sopra indicati e sulla stessa dovrà essere indicato esclusivamente:

- 1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- 2) il nome del professionista (Liquidatore Giudiziale dott.ssa Salvador Anna Maria);
- 3) la data della vendita.

L'offerta analogica deve essere redatta su carta resa legale con bollo da euro 16,00; deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), residenza, stato civile, recapito telefonico; se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in fotocopia alla domanda;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione, delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato:

- 1) **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**TRIB. DI PADOVA FIP INDUSTRIALE SRL CONCORDATO PREVENTIVO**" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, pena l'inefficacia, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

B) Offerta di acquisto su supporto telematico (criptata)

L'offerta dovrà essere presentata **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica**, scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dal sito sopra indicato.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Presentando l'offerta criptata, l'offerente implicitamente dichiara di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi sul conto corrente aperto presso la Banca Pop. di Cividale fil. di Portogruaro (Ve), con IBAN IT 16 H 05484 36240 CC0201000322 e intestato a ***“TRIB. DI PADOVA FIP INDUSTRIALE SRL CONCORDATO PREVENTIVO”*** con indicato nella causale il lotto a cui si riferisce.

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando la **“casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”** appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Ai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni e i bonifici presentati a titolo di cauzione al netto degli oneri bancari.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità.

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza saranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

L'offerta presentata è irrevocabile sino alla definitiva aggiudicazione del compendio.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al Liquidatore Giudiziale. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal Liquidatore Giudiziale ed inserite dal Liquidatore stesso nel portale, rendendole così visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.fallcoaste.it, utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. L'offerente è tenuto a connettersi al portale, in difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinnanzi al Liquidatore ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta e con i rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Liquidatore saranno riportati nel portale a cura del Liquidatore e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con

modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti dinanzi al Liquidatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 3 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In assenza di adesione alla gara, si aggiudicherà a chi avrà fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà provvisoriamente a chi ha depositato l'offerta per primo.

SALDO PREZZO E SPESE

Nel termine indicato nell'offerta, e comunque entro al massimo 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio scelto dalla procedura, l'atto formale di trasferimento dell'immobile, consegnando allo stesso un assegno circolare intestato alla procedura di concordato preventivo d'importo pari al valore d'aggiudicazione, detratto il titolo offerto in cauzione - che sarà trattenuto dalla procedura - maggiorato dell'imposta vigente, delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché eventuali contributi di concessione edilizia e accessori di natura urbanistica e di tutti gli ulteriori oneri fiscali e costi relativi al trasferimento, che verranno previamente comunicati all'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese spettanti al notaio relative all'atto di compravendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni conseguenti l'aggiudicazione ed indicate nel presente bando, esso dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite saranno trattenute a titolo di danno, con riserva di maggiore quantificazione, da parte degli organi della procedura.

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Liquidatore Giudiziale o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il Liquidatore Giudiziale
dott.ssa Anna Maria Salvador

