



TRIBUNALE DI ROVIGO

**Fallimento n. 70/2016**

**Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Bettio**

**Curatori: dott. Diego Ranzani – avv. Stefano Nicolin**

Via degli Estensi, 60 – 45021 Badia Polesine – Tel. 0425 51697 Fax: 0425  
589315

Vie Eridania, 171 – 45030 Occhiobello – Tel. 0425 756999 Fax 0425  
759144

Via Verdi, 18 – 45100 Rovigo – Tel. 0425 23080 Fax 0425 23821

### **AVVISO DI VENDITA**

I Curatori del fallimento sopra indicato, dott. Diego Ranzani e avv. Stefano Nicolin,

#### **AVVISANO**

che presso lo Studio del dr. Diego Ranzani in via Eridania n. 171 di Occhiobello (Ro), il giorno **28 giugno 2019 alle ore 10.00** è stato fissato il secondo esperimento di vendita del complesso immobiliare a destinazione industriale di cui all'attivo del Fallimento n. 70/2016 sito in via Achille Grandi n. 12/14 di Rovigo su una superficie lorda complessiva di mq. 110.000 circa, con sovrastanti n. 2 capannoni, parte dei quali con locali a destinazione ufficio, oltre ad altri fabbricati minori destinati a servizio dei due principali. I fabbricati occupano complessivamente una superficie di circa mq. 21.000. L'area scoperta è destinata a parcheggi ed a verde con piantumazioni anche ad alto fusto. Il complesso immobiliare risulta analiticamente descritto nelle perizie redatte del CTU dr. Giuliano Zambon, depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Rovigo in data 13/06/2017 e 01/08/2017, e che dovranno essere consultate dagli eventuali offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni di seguito descritti.

#### **I - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO BASE DI CESSIONE**

##### **1. Dati Catastali**

foglio 14, particella 36, comune Rovigo - sez. CO, categoria D/1, rendita €  
86.280,00

foglio 14, particella 196, comune Rovigo - sez. CO, categoria D/1, rendita € 196,25

sezione censuaria Rovigo foglio 2, particella 102, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.03.80, reddito dominicale: € 4,12, reddito agrario: € 2,45,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 7, particella 32, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.16.76, reddito dominicale: € 16,87, reddito agrario: € 10,39,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 7, particella 118, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.00.88, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario € 0,55, sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 16, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.67.00, reddito dominicale: € 51,96, reddito agrario: € 38,06, sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 159, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.02.75, reddito dominicale: € 2,77, reddito agrario: € 1,70,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 160, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.07.05, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 4,37,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 164, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.02.82, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,60,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 180, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.00.42, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,26,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 190, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1.43.00, reddito dominicale: € 143,96, reddito agrario: € 88,62,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 222, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.02.20, reddito dominicale: € 2,21, reddito agrario: € 1,36,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 223, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.29.55, reddito dominicale: € 29,75, reddito agrario: € 18,31,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 227, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.06.10, reddito dominicale: € 6,14, reddito agrario: € 3,78,

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 196, qualità Ente Urbano, superficie catastale 0.05.38

sezione censuaria Rovigo - sez. CO foglio 14, particella 36, qualità Ente Urbano, superficie catastale 8.26.00

**2. Stato di possesso: Libero.**

**3. Prezzo base di cessione: euro 2.400.000,00 (duemilioni quattrocentomila).**

## **II- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**II-1)** Le offerte di acquisto, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa **presso lo studio del Curatore dr. Diego Ranzani sito in**

**via Eridania n. 171 di Occhiobello (Ro) entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'esperimento di vendita.** Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, i nomi dei Curatori e la data di vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

**II-2)** L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come “irrevocabile” e dovrà contenere:

(i) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente e a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e 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 dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato un certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

(ii) la dichiarazione che l'offerta irrevocabile è formulata per l'acquisto del compendio immobiliare del Fallimento n. 70/2016 Tribunale di Rovigo alle condizioni indicate nel presente avviso;

(iii) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

(iii) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base di cessione indicato nel presente avviso di vendita, a pena di invalidità dell'offerta;

(iv) il termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di alcuna indicazione il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari si intenderà di giorni 60;

(iv) la dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva inerente la cessione del compendio immobiliare. In particolare, la dichiarazione che, trattandosi di vendita fallimentare, l'offerente accetta di acquistare i beni nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento di proprietà, con esonero del Fallimento da ogni garanzia e responsabilità;

(v) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima redatte del CTU dr. Giuliano Zambon, depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Rovigo in data 13/06/2017 e 01/08/2017 e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dallo stato del compendio immobiliare e dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

**II-3)** All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "**Fallimento n.70/2016 Tribunale di Rovigo**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo **offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione.

**II-4)** Le offerte saranno ritenute non valide se saranno depositate oltre il termine indicato al punto II-1) delle presenti Modalità di presentazione delle offerte e comunque se saranno prive dei requisiti formali o degli allegati previsti ai precedenti punti delle presenti Modalità di presentazione delle offerte.

### **III- MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

**III-1)** I Curatori procederanno all'apertura delle buste il giorno e l'ora fissate per l'esperimento di vendita. L'assenza dell'offerente non comporta invalidità dell'offerta. In caso di unica offerta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente. In caso di più offerenti il compendio immobiliare sarà aggiudicato al soggetto che ha effettuato la maggior offerta, anche se assente ed anche in caso di eventuale gara.

**III-2)** In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna nel termine di 3 minuti dall'apertura della gara o dalla offerta immediatamente

precedente. Se tutte le maggiori offerte risulteranno di eguale importo, e non saranno formulate offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che avrà consegnato per primo l'offerta più elevata.

**III-3)** Il rilancio rispetto al valore iniziale di gara dovrà essere non inferiore ad euro 25.000,00 (venticinquemila) e dovrà essere dichiarato in aggiunta al prezzo della propria offerta.

**III-4)** In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita entro 60 giorni dalla aggiudicazione nonché a stipulare l'atto di trasferimento della proprietà del compendio immobiliare alle condizioni e nei termini indicati nel presente avviso. In caso di inadempimento, la aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e le somme già versate a titolo di cauzione saranno trattenute integralmente e definitivamente dal Fallimento a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia all'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

**III-5)** I Curatori potranno sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della procedura competitiva, a loro insindacabile giudizio, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti;

**III-6)** Resta salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dagli artt. da 105 ss. L. Fall. e, in generale, da ogni altra norma di legge. In particolare, si avverte che, (i) ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L. Fall., "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", e che (ii) ai sensi dell'art. 108 1° comma, L. Fall. "Il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del Comitato dei Creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso Comitato dei 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".

**III-7)** L'atto notarile di trasferimento della proprietà del compendio immobiliare sarà stipulato entro e non oltre 30 giorni dalla data di pagamento del saldo prezzo, a mezzo di Notaio scelto dai Curatori, con oneri tributari e spese a carico dello stesso aggiudicatario.

**III-8)** Il contratto di trasferimento della proprietà del compendio immobiliare avrà contenuto conforme all'offerta dell'aggiudicatario e clausole coerenti con le previsioni del presente avviso. In ogni caso, nell'atto di trasferimento sarà specificato che:

(i) la cessione avviene senza che il Fallimento Venditore presti alcuna garanzia sui beni immobili, con espressa esclusione delle garanzie per evizione totale e/o parziale, della garanzia e responsabilità in ordine a eventuali vizi e difetti dei beni, alla mancanza di qualità, al loro stato di conservazione e di funzionamento, al valore economico delle singole componenti che emergessero successivamente alla data del trasferimento;

(ii) eventuali oneri di adeguamento dei beni venduti alle norme di prevenzione e sicurezza, alle norme sulla tutela ecologica e ambientale e, più in generale, alle disposizioni normative o regolamentari vigenti saranno a carico esclusivo dell'acquirente, e non potranno dar luogo a riduzione alcuna del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto della loro determinazione;

(iii) ogni spesa, imposta, tassa e onere, anche notarile, inerente alla cessione sarà a carico esclusivo del cessionario, così come gli eventuali oneri inerenti le spese per l'asporto e lo smaltimento di eventuali rifiuti liquidi e/o solidi.

**III-9)** In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dal Fallimento a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

**III-10)** La cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sul bene avverrà a cura e spese della procedura fallimentare ai sensi dell'art. 108 L.F. con decreto emesso dal Giudice Delegato dopo che la vendita è stata eseguita ed è stato riscosso interamente il prezzo.

#### **IV- CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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.

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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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. L'immobile verrà consegnato privo dell'attestato di certificazione energetica.

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, fatti salvi eventuali vincoli evidenziati in perizia; se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Curatore, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **V- PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente bando di vendita sarà reso pubblico, a cura dei Curatori, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia all'indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>;
- 2) pubblicazione di un estratto del bando di vendita a cura della società EdiCom Finance s.r.l. via San Donà n. 28/b, in. 1, Venezia-Mestre, per una

sola volta, il mercoledì sul quotidiano Il Gazzettino edizione nazionale nell'inserto legale, e la domenica successiva su Il Gazzettino edizione locale nella cronaca di Rovigo, nell'edizione locale de Il Resto del Carlino uscita domenicale. Un'uscita dovrà essere effettuata sul quotidiano Il Sole-24 Ore. Il bando di vendita unitamente alla perizia di stima sarà pubblicato sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it). Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e il giorno fissato per la vendita decorrerà un termine non inferiore a 60 giorni liberi. L'estratto del bando di vendita sarà inoltre pubblicato con spese a cura della procedura, sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie.

Maggiori informazioni possono essere fornite dai curatori dott. Diego Ranzani, agli indirizzi sopra indicati, tel. 0425 / 51697 - 756999, avv. Stefano Nicolin, agli indirizzi sopra indicati, tel. 0425/23080 e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it).

Badia Polesine/Rovigo, lì 14 febbraio 2019

i Curatori  
dott. Diego Ranzani  
avv. Stefano Nicolin

Il sopra riportato avviso di vendita viene notificato dai sottoscritti Curatori del FALLIMENTO ZTA S.r.l. n. 70/2016 R. Fall., C.F. 09901910019, con sede in ROVIGO, Via Achille Grandi n. 12/14, ai soggetti indicati nelle relate di notifica estese in calce esclusivamente in adempimento di quanto disposto dall'art. 107, comma 3, l. fall. senza che ciò implichi in alcun modo riconoscimento da parte del FALLIMENTO ZTA S.r.l. n. 70/2016 R. Fall. dell'esistenza e/o della sussistenza e/o dell'efficacia e/o dell'opponibilità di qualsivoglia credito a favore dei soggetti che risultano aver iscritto ipoteca sul compendio immobiliare oggetto dell'avviso di vendita sopra riportato e senza che ciò implichi in alcun modo riconoscimento da parte del FALLIMENTO ZTA S.r.l. n. 70/2016 R. Fall. della validità e/o sussistenza e/o efficacia e/o opponibilità delle ipoteche iscritte sul compendio



immobiliare oggetto dell'avviso di vendita sopra riportato e con ogni e più ampia riserva di far valere in via di azione e/o eccezione l'inesistenza e/o l'estinzione e/o l'inefficacia e/o l'inopponibilità di qualsivoglia credito a favore dei soggetti che risultano aver iscritto ipoteca sul compendio immobiliare oggetto dell'avviso di vendita sopra riportato e con ogni e più ampia riserva di far valere in via di azione e/o eccezione l'invalidità e/o estinzione e/o l'inefficacia e/o l'inopponibilità delle ipoteche iscritte sul compendio immobiliare oggetto dell'avviso di vendita sopra riportato.

Badia Polesine/Rovigo, li 14 febbraio 2019

i Curatori

dott. Diego Ranzani

avv. Stefano Nicolin