ISTANZA N. 037
15/04/2022

Descrizione:	**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex artt. 107 ss. L.F.**
Procedura:	**---------- 58/2020 Nr**
Tipologia Procedura:	**Fallimento**
Giudice Delegato:	**Dott.ssa Manuela Elburgo**
Curatore:	**Dott.ssa Paola Carpanese**

Firmato Da: Paola Carpanese Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16115de - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: ELBURGO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 29f1dc97ca762e540dd20bb0bb5469e8

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO: ---------- con sede legale in ----------

----------, ----------, cod. fisc.

----------, legalmente rappresentata da ----------

Fall. n. 58/2020
Istanza 37

GIUDICE DELEGATO: **Dr.ssa Manuela Elburgo**

CURATORE: **Dr.ssa Paola Carpanese**

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex artt. 107 ss. L.F.

Ill.mo Giudice Delegato,

la sottoscritta curatore del fallimento in epigrafe,

premesso

- che la società fallita è titolare della piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Due Carrare (PD), via Pontemanco 104/106, denominato "Mulino sul canale Biancolino"; il complesso è costituito da due corpi di fabbrica, originariamente distinti e attualmente componenti un unico fabbricato: l'ex-mulino e un fabbricato accessorio, un tempo destinato ad abitazione del mugnaio; l'ex-mulino, parte più significativa dal punto di vista architettonico, è composto da due piani: piano terra attualmente adibito a bar e piano superiore con ampia sala in precedenza utilizzata per le attività commerciali della società fallita;

- che la scrivente nel programma di liquidazione ha rappresentato che intende dar corso ad apposita procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F. per la vendita del compendio immobiliare come

Firmato Da: Paola Carpanese Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16115de - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: ELBURGO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 29f1dc97ca762e540dd20bb0bb5469e8

Lotto unico;

- che Il primo esperimento di vendita del 24.06.2021 al prezzo di € 530.000,00, offerta minima di € 397.500,00 ha dato esito infruttuoso, così come il secondo esperimento di vendita fissato il 15.12.2021 al prezzo di € 424.000,00, offerta minima di € 318.000,00;

- che alla data di fallimento è risultato pendente il contratto di locazione stipulato in data 01.05.2018 con la conduttrice ----------., relativo al suddetto immobile, nel quale viene esercitata attività di bar e pub sotto l'insegna "cafè Zivago";

- che il canone di locazione è stato fissato, per i primi due anni di locazione (sino quindi al 01.05.2020) in € 3.000,00, di cui € 2.000,00 per il piano terra ed € 1.000,00 per il primo piano; per gli anni successivi in € 5.000,00, di cui € 3.000,00 per il piano terra ed € 2.000,00 per il primo piano; la durata della locazione è stata fissata in anni 6 con inizio dal 01.05.2018 e termine al 30.04.2024;

- che la conduttrice ---------- è società amministrata dal sig. ----------, che è anche legale rappresentante della società fallita, ed è allo stesso riconducibile quanto alla proprietà, essendo da lui partecipata al 99%;

- che il fallimento è subentrato in detto contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 80 L.F.;

- che dall'esame della contabilità della società fallita nell'anno 2019 la conduttrice [redacted] avrebbe effettuato in contanti i pagamenti dei canoni di locazione, per € 3.660,00 mensili, in

Firmato Da: Paola Carpanese Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16115de - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: ELBURGO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 29f1dc97ca762e540dd20bb0bb5469e8

assenza di emissione da parte della fallita locatrice delle relative fatture, per un totale di € 43.920,00 iva inclusa;

- che successivamente all'apertura del fallimento, nulla è stato versato dalla conduttrice a titolo di canoni locativi, rimasti tutti impagati;

- che in data 22 settembre 2020 la curatela ha provveduto all'invio di diffida di pagamento, reiterata in data 1 dicembre 2020, con la quale, da un lato, ha invitato [redacted] al versamento dell'importo capitale di € 45.140,00 per i canoni dovuti in relazione al periodo 1 gennaio – 1 settembre 2020 e, dall'altro, ha chiesto alla conduttrice di "*dimostrare l'effettivo pagamento dei canoni relativi all'anno 2019*", attesa la inopponibilità alla Procedura dei pagamenti asseritamente eseguiti per contanti e l'assenza di fatture per canoni emesse dalla fallita nei confronti della conduttrice;

- che nulla essendo stato versato, [redacted] ha intimato, a mezzo dell'Avv. Daniela Marzano, giusta autorizzazione in data 3.02.2021, sfratto per morosità per la somma di € 93.940,00 (IVA inclusa), di cui € 14.640,00, IVA inclusa, per i canoni locativi dovuti da 1 gennaio 2020 al 1 aprile 2020 (€ 3.660,00 mensili x 4 mesi = 1€ 4.640,00) ed € 79.300,00 (iva inclusa), per i canoni locativi dovuti dal 1 maggio 2020 al 30 giugno 2021 (€ 6.100,00 mensili x 13 mesi);

- che costituitasi nella procedura di sfratto rubricata al numero 4792/2021 la conduttrice non ha contestato la morosità né in punto *an* né in punto *quantum*;

Firmato Da: Paola Carpanese Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16115de - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1
Firmato Da: ELBURGO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 29f1dc97ca762e540dd20bb0bb5469e8

- che all'udienza del 5 ottobre 2021 il Giudice, Dr. Alberto Stocco, ha convalidato lo sfratto per morosità, condannando parte intimata alla refusione delle spese di causa;

- che nei confronti [redacted] è risultata pendente istanza di fallimento n. 204/2021 promossa da dipendenti, G.R. Dr.ssa Manuela Elburgo;

- che con provvedimento in data 10.11.2021 S.V. ha autorizzato la curatela a proporre istanza di fallimento nei confronti della conduttrice [redacted] con il patrocinio dell'Avv. Daniela Marzano;

- che infine [redacted] su istanza del Fallimento [redacted] è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Padova con sentenza n. 4/2022 dell'11.01.2022;

- che in data 21.12.2021 con atto notaio Marilena Andolfi Rep. n. 24.673 e Racc. n. 7.696 [redacted] rappresentata da [redacted], ha concesso in affitto alla ditta individuale [redacted] (p.i. [redacted]) il ramo di azienda rappresentato dall'esercizio commerciale denominato "cafè Zivago"; fanno parte del ramo di azienda: 1) l'autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande rilasciata in data 12.06.2018; 2) l'insegna "cafè Zivago"; 3) n. 2 rapporti di lavoro dipendenti; 4) avviamento e magazzino,

- che una volta intervenuto il Fallimento della concedente [redacted] la procedura di sfratto è proseguita in capo all'affittuaria ditta individuale [redacted];

Firmato Da: Paola Carpanese Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16115de - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: ELBURGO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 29f1dc97ca762e540dd20bb0bb5469e8

- che alla presenza dell'ufficiale giudiziario è stato effettuato un primo accesso in data 23.03.2022, con rinvio disposto all'8.04.2022;

- che nelle more è stata presentata dalla società Immobiliare di [redacted] una prima offerta irrevocabile di acquisto cauzionata al prezzo di € 270.000,00, ritenuta insoddisfacente dalla curatela; successivamente la stessa società ha presentato offerta migliorativa di € 318.000,00, che è stata accettata;

- che la scrivente intende fissare un terzo esperimento di vendita del Lotto Unico in data 16.06.2022 al prezzo di € 318.000,00, pari all'offerta ricevuta;

- che l'immobile sarà posto in vendita nello stato "in corso di liberazione" atteso che è pendente la procedura di sfratto, per l'esecuzione del quale è stato disposto un rinvio al 30.06.2022, data successiva alla auspicata aggiudicazione del bene immobile a seguito di asta;

- che, in analogia con le disposizioni previste per le procedure esecutive immobiliari, la vendita verrà pubblicizzata sui seguenti siti internet: pvp.giustizia.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it, nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.it;

- che l'avviso di vendita verrà notificato, a cura del curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio

Firmato Da: Paola Carpanese Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16115de - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1
Firmato Da: ELBURGO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 29f1dc97ca762e540dd20bb0bb5469e8

sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario, in mancanza di indirizzo PEC;

tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto curatore,

chiede

di essere autorizzato ad instaurare ex artt. 107 ss. L.F. apposita procedura competitiva finalizzata alla vendita del Lotto unico rappresentato da complesso immobiliare sito in Due Carrare (PD), via Pontemanco 104/106, denominato "Mulino sul canale Biancolino", al prezzo e con le modalità indicate nell'allegato bando di vendita, pubblicizzando la vendita sui seguenti siti internet: pvp.giustizia.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it, nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.it.

Con osservanza.

Padova, 14.04.2022

Il Curatore

(dr.ssa Paola Carpanese)

allegato: avviso di procedura competitiva ex art. 107 ss l.f. con modalità sincrona mista

Firmato Da: Paola Carpanese Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16115de - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: ELBURGO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 29f1dc97ca762e540dd20bb0bb5469e8