



TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Prima Civile – Diritto della crisi e dell'insolvenza

N°289/2025 C.P.

Concordato preventivo PENTA PROJECT S.R.L.

Commissario Giudiziale dott. Domenico De Rosa

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza depositata dal Commissario giudiziale Dott. Domenico De Rosa, con la quale è stata chiesta l'autorizzazione a procedere, ai sensi dell'art. 91 CCII, alla pubblicità dell'offerta irrevocabile formulata da Dental Family Center S.r.l.s. e alla raccolta di eventuali manifestazioni di interesse concorrenti per l'acquisto dell'immobile di proprietà di Penta Project S.r.l. sito in Rossano Veneto (VI), Via Aldo Moro n. 5/B;

esaminata la documentazione prodotta a corredo dell'istanza, e in particolare:

- 1) la relazione di stima redatta dal Geom. Loris Bresolin;
- 2) il contratto di locazione ad uso commerciale stipulato con Nevio S.r.l. e la successiva integrazione
- 3) l'offerta irrevocabile formulata da Dental Family Center S.r.l.s.;
- 4) la bozza di avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse;

rilevato che il compendio immobiliare oggetto dell'offerta è costituito dalle seguenti unità immobiliari site in Rossano Veneto (VI), Via Aldo Moro n. 5/B, censite al N.C.E.U. del medesimo Comune:

- Foglio 6, mappale 1026, subalterno 25, categoria C/3, classe 2;
- Foglio 6, mappale 1026, subalterno 29, categoria C/1, classe 2;

rilevato che il compendio è attualmente condotto in locazione da Nevio S.r.l., in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 1° agosto 2025 e registrato in data 4 agosto 2025, con canone annuo di euro 12.000,00;

rilevato che dalla perizia del Geom. Loris Bresolin di Bassano, asseverata presso il Tribunale di Vicenza in data 20/11/2025, versata in atti, emerge un valore commerciale complessivo del compendio immobiliare arrotondato in euro 90.000,00 e che il professionista attestatore ex art. 87 co.3 CCII ha valutato congrua tale valutazione (pag. 30 dell'attestazione doc. 46);

rilevato che Dental Family Center S.r.l.s. ha formulato offerta irrevocabile di acquisto per il prezzo di euro 95.000,00;

considerato che l'art. 91 CCII impone, quando il piano concordatario comprenda un'offerta irrevocabile proveniente da soggetto già individuato e avente ad oggetto il trasferimento di specifici beni del debitore, che dell'offerta sia data idonea pubblicità al fine di acquisire eventuali offerte concorrenti;

ritenuto pertanto necessario assicurare la massima trasparenza della procedura liquidatoria, la contendibilità del bene e la verifica dell'eventuale esistenza sul mercato di soggetti interessati a formulare offerte migliorative;

ritenuto che la presente autorizzazione non comporta trasferimento del bene, né aggiudicazione, né definitiva approvazione della vendita, restando ogni successiva determinazione rimessa agli esiti della pubblicità e della eventuale procedura competitiva;

Tutto ciò premesso

DISPONE

che dell'offerta irrevocabile formulata da Dental Family Center S.r.l.s. per l'acquisto del compendio immobiliare di proprietà di Penta Project S.r.l., sito in Rossano Veneto (VI), Via Aldo

Moro n. 5/B, sia data idonea pubblicità al fine di acquisire eventuali manifestazioni di interesse concorrenti,

AUTORIZZA

il Commissario giudiziale Dott. Domenico De Rosa:

- a pubblicare l'avviso allegato all'istanza, con le eventuali modifiche di dettaglio ritenute necessarie o opportune, almeno 20 giorni prima del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse, mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui seguenti siti: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e con la pubblicazione per una sola volta sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza".
- a indicare nell'avviso che il prezzo offerto, pari ad euro 95.000,00, costituisce il parametro minimo di riferimento per eventuali manifestazioni di interesse;
- a fissare quale termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro le ore 12:00;
- a ricevere le manifestazioni di interesse mediante PEC all'indirizzo indicato nell'avviso;
- a mettere a disposizione degli interessati, previa richiesta scritta e sottoscrizione di impegno di riservatezza, la documentazione essenziale relativa al compendio, ivi compresi la relazione di stima, il contratto di locazione con la successiva integrazione e l'offerta originaria;
- a organizzare eventuali sopralluoghi, compatibilmente con l'attuale stato di occupazione dell'immobile e previo coordinamento con la società conduttrice;
- a sostenere le spese di pubblicità e gli ulteriori costi strettamente necessari all'espletamento dell'attività autorizzata, con imputazione a carico della procedura.

DISPONE INOLTRE

che l'avviso precisi espressamente:

- che la raccolta di manifestazioni di interesse non costituisce procedura competitiva definitiva, vendita, aggiudicazione, offerta al pubblico o promessa al pubblico;
- che la presentazione della manifestazione di interesse non attribuisce alcun diritto all'acquisto, all'aggiudicazione o alla prosecuzione delle trattative;
- che le manifestazioni di interesse dovranno contenere dichiarazioni d'impegno alla partecipazione all'esperimento competitivo;
- che l'immobile è attualmente condotto in locazione da terzi;
- che gli interessati sono tenuti a svolgere autonome verifiche in ordine allo stato materiale, urbanistico, edilizio, catastale, impiantistico, locativo, fiscale e ipotecario del bene;
- che il bene sarà eventualmente trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ulteriore condizione che sarà stabilita nel successivo provvedimento giudiziale e nell'atto traslativo;
- Che qualora pervengano entro tale termine una o più manifestazioni di interesse il Tribunale o il Giudice Delegato disporrà con successivo decreto l'apertura di una procedura competitiva ai sensi e con le modalità di cui al terzo comma e seguenti dell'articolo 91 CCI. In questa fase il soggetto che avrà manifestato il proprio interesse dovrà formulare la propria offerta per l'acquisto dell'azienda, da redigersi secondo le modalità che verranno disposte dagli Organi della procedura. Nel caso non venisse depositata, nel termine sopra indicato, alcuna manifestazione di interesse, non si darà corso alla procedura competitiva e l'originario offerente rimarrà vincolato nei termini di cui l'offerta vincolante già depositata.

MANDA

al Commissario giudiziale affinché, decorso il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, depositi:

- a) in caso di mancata ricezione di manifestazioni di interesse, una sintetica relazione informativa sull'esito negativo della pubblicità;
- b) in caso di ricezione di una o più manifestazioni di interesse, una tempestiva relazione al Tribunale / Giudice Delegato, dando conto della completezza e convenienza delle stesse, affinché siano assunte le successive determinazioni in ordine all'eventuale apertura della procedura competitiva ex art. 91 CCII, con fissazione delle relative condizioni, cauzioni, modalità di presentazione delle offerte irrevocabili, rilanci minimi e termini di conclusione.

Si comunichi al Commissario giudiziale, alla società debitrice, all'offerente originario Dental Family Center S.r.l.s. e alla conduttrice Nevio S.r.l.

Vicenza, 13/07/2026

Il Giudice delegato

Dott. Paola Cazzola