



TRIBUNALE DI MILANO

Liquidazione Giudiziale Block Industrie S.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Lorenzo Lentini

Curatore: Avv. Marco Moro Visconti

AVVISO DI VENDITA

A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

3[^] esperimento

Il sottoscritto Avv. Marco Moro Visconti con studio in Milano, Largo Richini 2/a, telefono 0249598921 email: mmorovisconti@mvallex.com Pec procedura lg522.2024milano@pecliquidazionigiudiziali.it nominato curatore nella procedura in epigrafe

- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato del 18.11.2024 che ha approvato il programma di liquidazione;
- vista la perizia di stima dell'immobile acquisita in data 14 luglio 2025 e la perizia dell'azienda (e/o delle quote dell'attuale affittuaria) acquisita in data 28 luglio 2025;
- considerato che, come espresso nel programma di liquidazione, appare opportuno e più conveniente per i creditori procedere alla liquidazione in blocco dell'azienda unitamente all'immobile dove la stessa è esercitata, eventualmente acquisibili, all'esito della vendita competitiva, attraverso il conferimento di detti beni all'attuale affittuaria dell'azienda e comodataria dell'immobile e contestuale cessione della partecipazione totalitaria di quest'ultima alle condizioni di cui infra;
- considerato l'esito infruttuoso del primo e del secondo esperimento di vendita;
- visti gli artt. 214 e ss, ccii

AVVISA

Che a decorrere dal giorno 28 gennaio 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 30 gennaio 2026 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it del seguente lotto:

- LOTTO UNICO: Cessione di Ramo D'Azienda nel macro settore del tessile-moda avente ad oggetto l'attività di produzione di capi in maglieria e confezione del prodotto finito esercitata in un immobile di proprietà della Block Industrie Srl, sito in Comune di Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 unitamente all'immobile medesimo, così identificati:
- quanto al complesso aziendale trattasi di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di produzione di capi in maglieria di elevata qualità per conto di clienti terzi, sia italiani che esteri, compresi importanti brand internazionali.

Nello specifico l'azienda è costituita da:

- *Immobilizzazioni Materiali per l'esercizio dell'attività d'impresa (come da inventario, salve le modifiche del magazzino connesse al prosieguo dell'attività);*
- *Immobilizzazioni Immateriali rappresentati principalmente da software aziendale, licenze e autorizzazioni amministrative;*
- *Rapporti di lavoro dipendente composti da 16 contratti di lavoro;*
- *elementi immateriali non riflessi in situazioni contabili quali l'avviamento commerciale inteso come rapporti esistenti con i clienti e i fornitori attuali e riconoscibilità del prodotto e dell'azienda sul mercato da parte dei clienti e dei fornitori passati e potenziali, avviamento tecnico, inteso come capacità delle maestranze esistenti di realizzare il prodotto nelle quantità e qualità richieste dai clienti.*

Esclusi gli apporti forniti dagli amministratori della Società, impegnati anche nell'affittuaria con funzioni di indirizzo, coordinamento e operatività nei reparti di creatività, produzione, manutenzione, logistica e commerciale ed escluse le pendenze attive e passive in capo alla società concedente e alla società affittuaria senza alcun subentro nei debiti e nei crediti dell'affittuaria o dell'impresa concedente.

L'azienda è attualmente condotta in affitto dalla Block Industries s.r.l., società veicolo di proprietà di terzi, che hanno rilasciato alla curatela procura a vendere le rispettive quote; all'esito della gara all'aggiudicatario sarà data facoltà di optare per l'acquisto dell'azienda direttamente dalla procedura della Block Industries s.r.l. ovvero attraverso l'acquisto della totalità delle quote del veicolo, con una maggiorazione di prezzo, allo stato stimata in € 55.000,00, secondo le modalità di calcolo di cui a pag. 29 della perizia di stima del ramo di azienda.

Valutazione del perito: € 330.000,00

- *quanto al complesso immobiliare trattasi di beni siti in Comune di Rovolon (PD) via Madonnina n. 77 (catastralmente via Ponte Valli) immobile produttivo con magazzini e zone destinate a residenza, posto al piano T e 1 composto da 1 corpo di fabbrica ad uso laboratorio con servizi e spogliatoi, zone residenziali al piano superiore, un corpo minore dedicato a laboratorio deposito e corpi tecnici. Terreno scoperto pertinenziale ad utilizzo esclusivo.*

L'immobile è attualmente occupato dall'affittuaria con rapporto di comodato precario con obbligo di riconsegna a semplice richiesta alla cessazione degli effetti del contratto di affitto del ramo di azienda.

Identificazione catastale:

Comune di Rovolon (PD) Catasto Fabbricati Foglio 14 Mappali:

- 1) 448 sub 3 p.T cat.C/3 cl.2 mq. 454 superficie catastale totale mq. 483 Rendita Euro 844,09;
- 2) 448 sub 4 p.T cat.C/3 cl.2 mq. 478 superficie catastale totale mq. 511 Rendita Euro 888,72;
- 3) 448 sub. 5, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 125, sup. cat. tot. mq. 135, R.C. € 206,58;
- 4) 448 sub. 6, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 7, sup. cat. tot. mq. 131, escluse aree scoperte mq. 131, R.C. € 451,90;

5) 448 sub. 7, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 7, sup. cat. tot. mq. 151, escluse aree scoperte mq. 151, R.C. € 451,90;

nonché al *Catasto Terreni*, al foglio 14, particella 443 ente urbano di a. 36.22.

Provenienza: atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 27 maggio 2015, rep. 45414, trascritto il 5 giugno 2015 ai nn. 16854/11472, dalla società "LONGO IMMOBILIARE S.R.L.".

Valutazione del perito: € 534.262,77

- ❖ PREZZO BASE: *Euro 648.198,00*
- ❖ CAUZIONE: *10% del prezzo offerto*
- ❖ SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI *Euro 10.000,00*

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;

- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 75% di quello sopra indicato e quindi non potrà essere inferiore ad € 486.148,00 (quattrocentoottantaseimilacentoquarantotto//00) oltre imposte di legge dovute.
- 13) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 14) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 15) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 16) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 17) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto–corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;

Il bonifico dovrà contenere nella causale: RG 522/2024 Lotto Unico Tribunale di Milano e quanto indicato nel portale (*id asta*). L'accrédito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accrédito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

- 18) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è

stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati.

- 19) Che le somme incamerane dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione verranno trasferite, senza riserva alcuna, con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 20) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a:
Fino ad Euro 500.000,00 il 3% oltre Iva;
Oltre Euro 500.001,00 il 2% oltre Iva per l'attività svolta.
- 21) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara - e comunque entro il termine di cinque giorni antecedenti la stipula dell'atto di vendita con l'aggiudicatario, atto da formalizzarsi entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di aggiudicazione – a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a: Liquidazione Giudiziale della Block Industrie s.r.l. – iban IT19O0333201600000001118818.
- 22) Che il pagamento del saldo dell'aggiudicazione potrà essere corrisposto ex art. 214, comma 8, ccii anche a mezzo accolto liberatorio per la procedura del debito per t.f.r. ammesso al passivo per complessivi € 126.432,66.
- 23) Che il pagamento del saldo dell'aggiudicazione potrà essere dilazionato, quanto alla componente immobiliare (in proporzione secondo i rispettivi valori di stima dell'azienda e dell'immobile sopra riportati nell'avviso), sino al termine massimo di dodici mesi (ex art. 216, comma 8, ccii e 569, terzo comma, c.p.c.) con pagamento rateale di rate di pari importo, con conseguente spostamento del termine per la formalizzazione avanti a notaio della vendita della componente immobiliare, fermo il termine per la formalizzazione della vendita dell'azienda.
- 24) Che in caso di pagamento rateale del saldo del prezzo di aggiudicazione l'aggiudicatario potrà chiedere di essere ammesso anticipatamente nel possesso dell'immobile a condizione che rilasci ex art. 216, comma 8, e 574, primo comma, secondo periodo, c.p.c. fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da uno dei soggetti ivi indicati pari ad almeno il 30% del prezzo di aggiudicazione.
- 25) La proprietà verrà trasferita all'aggiudicatario, con rogito notarile, il cui compenso sarà a carico dello stesso aggiudicatario, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte; la pubblicazione nel registro Imprese sarà a cura del curatore ed a spese della procedura concorsuale. Nell'ipotesi che l'aggiudicatario opti per l'acquisto delle quote del veicolo attuale conduttore dell'azienda, lo stesso dovrà farsi carico di ogni onere conseguente al conferimento dei beni nel veicolo e al trasferimento delle quote, che sarà fatto esclusivamente a favore del soggetto risultato aggiudicatario, senza facoltà di nominare terzi. Resta escluso detto importo dalla base di calcolo delle commissioni dovute al Gestore della vendita.
- 26) Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato

- a: GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 27) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti a Edicom Servizi, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.
- 28) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 29) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 30) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 31) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 32) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 33) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i singoli beni (così come descritti nell'inventario e nelle perizie di stima) ed i rapporti costituenti il complesso aziendale si troverà al momento della vendita con i diritti e gli obblighi derivanti dai relativi contratti in essere, con espresso esonero della Liquidazione Giudiziale della Block Industrie s.r.l. da ogni responsabilità in ordine ad eventuali dinieghi di nuove autorizzazioni richieste dal soggetto acquirente il Ramo d'Azienda o di eventuali volture delle autorizzazioni preesistenti.
- 34) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 35) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario; l'acquirente si assume ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni che compongono il complesso aziendale e sarà suo onere effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto del Ramo d'Azienda; l'acquirente assume la responsabilità di eventuali rischi connessi alla conformità dei beni e diritti che compongono il Ramo d'Azienda alle prescrizioni normative, con esonero della Liquidazione Giudiziale della Block Industrie s.r.l. da qualsivoglia responsabilità, restando espressamente inteso che eventuali adeguamenti

alle normative vigenti relativamente alle attrezzature e agli impianti saranno a carico dell'acquirente, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia ed onere al riguardo.

- 36) Il complesso aziendale è venduto libero da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura concorsuale.
- 37) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 38) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 39) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura della curatela, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 40) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 41) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente
- 42) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 43) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 l comma c.p.c;
- 44) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 45) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

13.1.26

Il Curatore