

ISTANZA N. 180  
06/03/2024

Descrizione: Istanza per autorizzazione alla vendita di bene immobile – unita' direzionale sito in Padova (PD) unitamente all'impianto fotovoltaico per la generazione di energia elettrica con potenza nominale pari a 92.46 KW - lotto unico v° esperimento

Procedura: Impresa di Costruzioni Ing. E. Mantovani Spa 22/2018 Nr

Tipologia Procedura: Concordato pieno con continuità aziendale omologato

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Cantelli

Liquidatore: Dott. Alessandro Baracco

Liquidatore: Dott. Marcello Dalla Costa

Commissario: Dott. Remo Davì



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**  
**Sezione Fallimentare**

\* \* \*

Concordato Preventivo: **IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. E. MANTOVANI**

**S.P.A.**

**C.P. n. 22/2018**

Giudice Delegato: **Dott. Vincenzo CANTELLI**

Commissari Giudiziali: **Dott. Marcello DALLA COSTA**

**Dott. Remo DAVÌ**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Alessandro BARACCO**

\* \* \*

***Oggetto: ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENE  
IMMOBILE – UNITA' DIREZIONALE sito in Padova (PD)  
UNITAMENTE ALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA  
GENERAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA CON POTENZA  
NOMINALE PARI A 92.46 KW - LOTTO UNICO***

***V° ESPERIMENTO***

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Alessandro Baracco, Liquidatore  
Giudiziale del concordato in epigrafe,

*p r e m e s s o c h e*

- L'Impresa di Costruzioni Ing. E. Mantovani s.p.a. è proprietaria di un bene immobile destinato ad unità direzionale sito nella Zona industriale e Portuale di Padova, in una zona centrale del distretto industriale. Il bene immobile oggetto di vendita si affaccia prevalentemente sulla tratta est di Viale Belgio mentre una piccola porzione prospetta Viale della Regione Veneto. Il corpo di fabbrica dispone di un autonomo scoperto conformato ad "elle" nel quale è possibile parcheggiare circa 30 automezzi.;
- Fanno parte dell'immobile oggetto di vendita anche alcune stanze per le quali è



necessario accedere attraverso gli uffici della confinante società FIP Industriale S.r.l.: le modalità di utilizzo di tali unità (di proprietà di Mantovani) dovranno pertanto essere oggetto di definizione in concerto con la suindicata società confinante;

- In data 20.09.2010 la IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. E. MANTOVANI S.P.A. ha stipulato un contratto di appalto con la società PALOMAR S.R.L. avente ad oggetto la costruzione di un impianto fotovoltaico composto di nr. 2 sottocampi (generatori) denominati **generatore 1** e **generatore 2**, per una potenza attiva pari ad almeno 92,46 kW;
- l'edificio sul quale è stato installato il "**generatore 1**" è di proprietà della ditta Fip Articoli Tecnici s.r.l., mentre l'edificio su cui è installato il "**generatore 2**" è di proprietà della IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. E. MANTOVANI S.P.A.;
- con contratto di comodato immobiliare munito di data certa del 27.10.2010 e registrato in data 10.11.2010 presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Padova 1 la società Fip Articoli Tecnici Srl ha concesso alla IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. E. MANTOVANI S.P.A. l'area posta sul soffitto dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Padova- sezione E – foglio 13 – particella 196 -subb 17 e 19 per complessivi mq 2000 ca da "*... adibire in via esclusiva a contenere un impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica, per alimentare la sede amministrativa del comodatario (Mantovani)...*" – art 1 contratto di comodato;
- nel predetto contratto di comodato è inoltre previsto che: "*... il Comodatario (Mantovani) potrà utilizzare le aree di cui all'oggetto, fino al 31.12.2036, impegnandosi il comodante (FIP) a fare valere tale vincolo anche in caso di cessione dell'immobile...*" – art 2 contratto di comodato;
- inoltre, il comodatario (Mantovani), tra le altre, "*... dovrà farsi carico di ogni onere economico diretto e indiretto, al momento della dismissione, per lo smontaggio dell'impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare...*" – art 3-punto v.) contratto di comodato



- pertanto, l'intero impianto fotovoltaico, pur essendo in parte (linea del **generatore 1**) fisicamente ubicato nella zona del tetto di locali di terzi, è liberamente utilizzabile dalla società IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. E. MANTOVANI S.P.A. e, per quanto riguarda la parte relativa al **generatore 1**, tale utilizzo è valevole sino alla scadenza del contratto di comodato (31.12.2036) con oneri di dismissione a carico della IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. E. MANTOVANI S.P.A. (o comunque del futuro proprietario);
- per la valutazione dell'immobile ai fini della proposta concordataria la Società ha dato incarico all'Arch. Fabio Michelon, il quale nella propria perizia del 19.4.2019 ha stimato il valore dell'immobile in € **3.245.200,00** (**Allegato n. 1**);
- nella loro relazione ex art 172 L.F. i Commissari Giudiziali, sulla scorta delle stime del perito stimatore immobiliare della Procedura, geom. Giuseppe Polignano, hanno valutato il valore di immediato realizzo dell'immobile in € 2.100.000,000 salvo poi confermare i valori esposti nella proposta concordataria;
- per la valutazione dell'impianto fotovoltaico ai fini della proposta concordataria la Società ha dato incarico all'Ing. Massimo Magrini dello "Studio Tecnico Navale Associato Ing. Elisa Faraci e Ing. Massimo Magrini" il quale, nell'ambito dell'incarico di stima complessiva del parco mezzi ed attrezzature in carico alla società, ha determinato il valore dell'impianto fotovoltaico in € **140.800,00**, valore confermato anche dai Commissari Giudiziali nella loro relazione ex art. 172 L.F. (la perizia verrà messa a disposizione dei richiedenti);
- il sottoscritto ritiene che, al fine di una migliore valorizzazione di entrambi i beni (immobile e impianto fotovoltaico), nonostante tali beni siano suscettibili anche di cessione separata ed autonoma (ma in quest'ultimo caso si dovranno sostenere anche costi per lo smontaggio, la dismissione e il ripristino funzionale ed estetico dei tetti sia dell'immobile in proprietà sia dell'immobile di terzi ove è ubicata la linea del generatore 1 ai sensi del contratto di comodato) sia opportuno procedere con un unico esperimento di vendita;
- giusta autorizzazione dell'Ill.mo sig. G.D. del 22.03.2022, in data 16.06.2022 si è



tenuto il I° esperimento di vendita dei suindicati immobili con base d'asta pari alla somma del valore di stima dei due beni, pari ad € **3.386.000,00**;

- tuttavia, tale esperimento di vendita è andato deserto per il lotto oggetto di vendita;
- giusta autorizzazione dell'Ill.mo sig. G.D. del 19.07.2022, in data 25.10.2022 si è tenuto il II° esperimento di vendita dei suindicati immobili con base d'asta pari alla somma del valore di stima dei due beni ridotta del 25%, pari ad € **2.539.500,00**;
- tuttavia, tale esperimento di vendita è andato deserto per il lotto oggetto di vendita;
- giusta autorizzazione dell'Ill.mo sig. G.D. del 22.02.2023, in data 27.04.2023 si è tenuto il III° esperimento di vendita dei suindicati immobili con base d'asta pari alla somma del valore di stima dei due beni ridotta del 25%, pari ad € **1.904.625,00**;
- tuttavia, tale esperimento di vendita è andato deserto per il lotto oggetto di vendita;
- giusta autorizzazione dell'Ill.mo sig. G.D. del 03.07.2023, in data 12.10.2023 si è tenuto il IV° esperimento di vendita dei suindicati immobili con base d'asta pari alla somma del valore di stima dei due beni ridotta del 25%, pari ad € **1.428.468,75**;
- tuttavia, tale esperimento di vendita è andato deserto per il lotto oggetto di vendita;

*c o n s i d e r a t o   c h e*

- la base d'asta del presente V esperimento di vendita, individuata applicando un abbattimento del 25% al valore della base d'asta del precedente esperimento di vendita è quantificata in € **1.071.351,56** come da sintetico prospetto che segue:

BASE D'ASTA	riduzione	BASE D'ASTA
IV° ESPERIMENTO	25%	V° ESPERIMENTO
<b>1.428.468,75 €</b>	357.117,19 €	<b>1.071.351,56 €</b>

- in data 16.02.2024 è pervenuta alla pec di procedura una offerta irrevocabile di acquisto dei beni suindicati (immobile+ impianto fotovoltaico) da parte della società FIP articoli tecnici S.R.L. (società il cui immobile è contiguo all'immobile di Mantovani, con la quale condivide alcuni accessi interni tra i due immobili e sul cui tetto è installato parte dell'impianto fotovoltaico oggetto della presente cessione) così strutturata (**all.to sub n. 2**):

- prezzo complessivamente offerto per l'acquisto del lotto (immobile + impianto fotovoltaico) € **1.100.000,00**;



- offerta attualmente non cauzionata ma con disponibilità immediata da parte dell'offerente a versare cauzione di € **110.000,00** (10% di quanto offerto) a corredo della stessa;
  - disponibilità a concedere a Impresa di Costruzioni Ing. E. Mantovani S.p.A. in **comodato immobiliare gratuito** alcuni locali al primo piano dell'immobile, lato est (individuati nella planimetria allegata all'offerta) per un periodo di **anni 3** a partire dal rogito di acquisto con **garanzia di permettere l'accesso a detti locali** dall'entrata di Via Regione Veneto (e, quindi dall'entrata principale di FIP articoli tecnici S.R.L.);
  - richiesta a Mantovani di contribuire al **rimborso delle sole spese di energia elettrica e utenze**, forfettariamente determinate in € **1.000,00/mese oltre iva**;
- l'offerta di acquisto di FIP articoli tecnici S.R.L. è, a giudizio dello scrivente, degna di essere presa in considerazione per i seguenti motivi:
- ✓ il prezzo offerto è comunque superiore alla base d'asta determinata ai sensi di legge (€1.100.000,00 a fronte di una base d'asta di € 1.071.351,56);
  - ✓ in caso di aggiudicazione del lotto da parte di FIP articoli tecnici SRL, la stessa permetterebbe a Mantovani di permanere nei locali a titolo gratuito per un periodo di anni 3, con i residui dipendenti ancora in forza, gli archivi aziendali, gli impianti, le macchine d'ufficio, il mobilio sino alla conclusione della procedura concordataria;
  - ✓ l'accesso a detti locali sarebbe consentito al personale di Mantovani (oltreché al sottoscritto) ancora in forza;
  - ✓ il contributo richiesto a titolo di rimborso per utenze spese è pari a soli € 36.000,00 oltre iva (€1.000,000\*12 mesi \*3 anni);
  - ✓ pur non essendo previsto nell'offerta pervenuta, il sottoscritto ricorda che parte dell'impianto fotovoltaico di proprietà di Mantovani, oggetto di cessione, è fisicamente ubicato nel tetto dell'immobile di FIP articoli tecnici S.R.L. e, come indicato in precedenza, i rapporti tra i due soggetti per quanto riguarda



tale parte di impianto fotovoltaico (soprattutto per quanto riguarda gli oneri di dismissione dello stesso) sono precisamente regolati da un contratto di comodato immobiliare e, pertanto, nel caso l'offerente si rendesse aggiudicatario all'esito dell'asta verrebbero a decadere eventuali problematiche legate ai rapporto tra i due soggetti in relazione all'impianto fotovoltaico;

- in particolare, la proposta appare conveniente per Mantovani, laddove in caso di cessione *tout court* dell'immobile, e conseguente liberazione dello stesso, sarebbe necessario ricercare altro luogo ove continuare la propria attività (essenzialmente amministrativa) sostenendone i relativi costi (spese di trasloco uffici e arredo, trasloco archivio, trasloco specializzato CED, affitto spazi ca 170 mq per 3 anni, utenze, riscaldamento, spese condominiali) stimati prudenzialmente dalla società in complessivi € 121.484,00, arrotondati ad € **130.000**, oltre iva di legge;
- tuttavia, lo scrivente ritiene che, per ampliare la possibilità di accesso all'asta anche a potenziali interessati non disponibili a concedere il comodato, sia opportuno esperire il tentativo di vendita (e, quindi la redazione del relativo avviso di vendita) secondo una duplice ipotesi alternativa, ovvero:
  - o ponendo come ipotesi base l'offerta alle condizioni proposte dall'offerente FIP articoli tecnici S.R.L. (i.e. acquisto del bene ad € 1.100.000 con successivo comodato d'uso per 3 anni);
  - o nel caso invece in cui un terzo offerente non voglia concedere il comodato, si prevede che la base d'asta sia pari ad € 1.230.000,00 (=€ 1.100.000,00+130.000,00);

*c o n s i d e r a t o   i n o l t r e   c h e*

- l'art. 107 L.F., primo comma, applicabile in base al rimando disposto dall'art. 182 L.F., prevede che le vendite e gli altri atti di liquidazione siano effettuati tramite procedure competitive assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati;
- che il sottoscritto ritiene opportuno, in ottemperanza al decreto di omologa, avviare



una quinta procedura competitiva di cessione del bene Lotto UNICO per i due beni (immobile e impianto fotovoltaico), individuando la base d'asta in modo differenziato a seconda delle due fattispecie sopra indicate e secondo le seguenti regole che verranno riportate anche nell'avviso di vendita:

- ✓ offerta di acquisto **immobile CON previsione di concessione di comodato triennale immobiliare a favore di Mantovani:**
  - **base d'asta € 1.100.000,00;**
  - **rilancio minimo € 10.000,00;**
- ✓ offerta di acquisto immobile **SENZA previsione di concessione di comodato triennale immobiliare a favore di Mantovani:**
  - **base d'asta € 1.230.000,00;**
  - **rilancio minimo € 10.000,00;**
- ✓ La scelta in ordine alla disponibilità o meno di concedere gli spazi in comodato d'uso gratuito triennale, formulata in sede di presentazione dell'offerta, sarà vincolante anche nella eventuale successiva gara.
- ✓ In caso di pluralità di offerte, dopo l'apertura delle buste il Liquidatore procederà immediatamente ad indire una gara informale tra gli offerenti presenti, e ciò sulla base dell'offerta con il prezzo maggiore e con rilancio minimo di € 10.000,00. Al solo fine di stabilire quale sia il prezzo maggiore, e per poter comparare in sede di asta le diverse offerte contenenti o meno l'impegno a concedere il comodato d'uso gratuito, si prevede che il prezzo degli offerenti che contengono l'impegno a concedere il comodato sia figurativamente incrementato di € 130.000,00, rimanendo comunque fermo (ai fini della successiva aggiudicazione) il prezzo offerto (integrato dei successivi eventuali rialzi).
- ✓ Il lotto verrà aggiudicato all'offerente che all'esito della gara avrà offerto il prezzo maggiore. A parità di importo offerto, prevarrà colui il quale si impegna a concedere il comodato;
- condizioni indicate anche nell'avviso di vendita in (**Allegato n. 2**), pubblicato



sui siti web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), Tribunale di Padova, [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e Portale Vendite Pubbliche, [asteannunci.it](http://asteannunci.it) e i siti commerciali [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) ed [Idealista.it](http://Idealista.it).

tutto ciò premesso e considerato,  
il sottoscritto liquidatore giudiziale

*c h i e d e*

alla S.V. Ill.ma di autorizzare lo scrivente ad avviare la procedura competitiva di vendita bene immobile destinato ad unità direzionale sito nella Zona industriale e Portuale di Padova unitamente all'impianto fotovoltaico per la generazione di energia elettrica con potenza nominale pari a 92.46 kw presente in parte del tetto dell'immobile e in parte sul tetto di immobile di terzi - LOTTO UNICO - V° ESPERIMENTO D'ASTA di proprietà dell'Impresa di Costruzioni Ing. E. Mantovani s.p.a. mediante bando di vendita pubblicato attraverso i siti web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sui siti ad esso collegati, Tribunale di Padova, [www.fallcoaste](http://www.fallcoaste) e Portale Vendite Pubbliche, [asteannunci.it](http://asteannunci.it) nonché nei siti commerciali [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it), prevedendo in caso di più offerte, una gara informale presso la sede operativa della Società per individuare il maggior offerente.

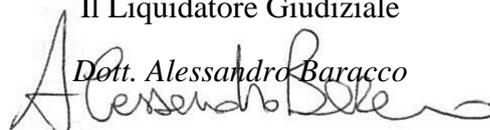
Allegati:

1. Arch Fabio Michelin - perizia del 19.4.2019;
2. offerta FIP articoli tecnici S.R.L.;
3. Avviso di vendita.

Con osservanza.

Padova 5.3.2024

Il Liquidatore Giudiziale

*Dott. Alessandro Baracco*  




\* \* \*

**IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. E. MANTOVANI S.P.A.**

**C.P. n. 22/2018**

**IL COMITATO DEI CREDITORI**

letta l'istanza che precede in merito alla vendita relativamente al bene immobile destinato ad unità direzionale sito nella Zona industriale e Portuale di Padova unitamente all'impianto fotovoltaico per la generazione di energia elettrica con potenza nominale pari a 92.46 kw presente in parte del tetto dell'immobile e in parte sul tetto di immobile di terzi -LOTTO UNICO - V° ESPERIMENTO D'ASTA di proprietà dell'Impresa di Costruzioni Ing. E. Mantovani s.p.a

Nautilus s.r.l.– Componente

\_\_\_\_\_

Favorevole

Non favorevole

Vernillo Domenico S.r.l.– Componente

\_\_\_\_\_

Favorevole

Non favorevole

ACO SPV S.r.l.- Componente

\_\_\_\_\_

Favorevole

Non favorevole

