

TRIBUNALE DI PESCARA - SEZIONE FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N. 18/2015

(G. D. Dott.ssa Federica Colantonio – C. G. Dott. Emilio Della Cagna – L. G. Dott. Andrea Sapienza)

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il Liquidatore Giudiziale, Dott. Andrea Sapienza,

**AVVISA**

Che il giorno **mercoledì 15 GENNAIO 2025, alle ore 11.30**, presso il proprio studio sito in Pescara, alla Via Palermo n. 136, si procederà mediante procedura competitiva, al **quattordicesimo esperimento di vendita dei beni immobili della società**, acquisiti all'attivo del concordato preventivo suindicato.

I **beni immobili** oggetto di vendita sono i seguenti:

**LOTTO UNO:** Piena proprietà di capannone artigianale con uffici, annessi ed aree pertinenziali in Scafa (PE) Via Collemulino n. 31 distinti catastalmente al Foglio 11, P.Illa 1178, Sub 3(D/1), Sub 2 (F/1), Sub 5 (A/10), Sub 6 (F/3), Sub 7 (BCNC) – parte dei sub 3, 5, 6, confluiscono in contratto di locazione immobiliare.

DESCRIZIONE SINTETICA: Il capannone artigianale adibito ad opificio produttivo per la lavorazione del ferro e della carpenteria pesante è ubicato al piano secondo sottostrada, Foglio 11, P.Illa 1178, Sub 3. Lo stesso consta di un corpo centrale rettangolare ad unica campata. La struttura è realizzata in ferro con rivestimenti perimetrali tamponati con pannelli prefabbricati isolati a doppio strato con polistirolo. Copertura a capriata con sovrastanti pannelli sandwich in metallo e coibente, pavimentazione del tipo in battuto industriale. Infissi in ferro e policarbonato alveolare fissi. Dimensioni interne di circa ml 36,60 x ml 17,50, superficie utile circa mq 640,50. Altezza ml 9,00. L'immobile è dotato di vari ingressi carrabili e pedonali. All'interno dell'opificio sono presenti tre carroponti, marca DEMAG, comandati elettricamente con telecomando a cavo. Impianto elettrico a noma.

Affiancato alla parete nord vi è un capannone attiguo a forma di trapezio, censito al Sub 6, categoria F/3. Attualmente il capannone risulta ultimato ed è adibito a magazzino ricambi e ad opificio produttivo per la lavorazione del ferro e della carpenteria pesante. La struttura è realizzata in ferro con rivestimenti perimetrali tamponati con pannelli prefabbricati. Copertura a capriata con sovrastanti pannelli sandwich in metallo e coibente, pavimentazione in battuto industriale. E' presente un soppalco metallico destinato a magazzino. Superficie di circa mq. 365,00 ed altezza variabile da ml. 6,35 a ml. 5,30. Gli impianti sono autonomi rispetto all'opificio precedentemente descritto.

Sempre a nord del sito vi è un altro corpo di fabbrica di forma rettangolare, censito al Sub 6, categoria F/3. Manca la pavimentazione. Struttura in ferro con rivestimenti perimetrali tamponati con pannelli prefabbricati. Copertura a capriata con sovrastanti pannelli sandwich in metallo e coibente. Superficie di circa mq. 220,00. Altezza ml 7,50. Sul prospetto sud del fabbricato vi è una tettoia sporgente 3 ml per tutta la lunghezza.

La corte annessa ai fabbricati è censita con il sub 7 quale Bene Comune Non Censibile (BCNC).

L'opificio principale sub 3 è comunicante con gli uffici al piano secondo sottostrada, con pavimenti in ceramica e finiture di livello sufficiente. Superficie uffici circa 100,00 mq ciascuno. Altezza piano ml 4,05.

Dalla scala centrale del blocco uffici si sale ai piani superiori (sub 5).

Al piano primo seminterrato c'è un corpo scala centrale con i bagni e due uffici. Pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio, tapparelle in PVC, finiture di livello sufficiente. Superficie circa 100,00 mq. Altezza ml 3,42.

Dalla scala centrale del blocco uffici del piano primo seminterrato si sale ai piani superiori.

Al piano terra c'è la sala d'attesa con il front office, due uffici e servizi. A questo piano si accede anche dalla corte su fronte strada lato ovest. Pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio, tapparelle in PVC, finiture di livello sufficiente. Superficie di circa 105,00 mq. Altezza ml 3,10.

Il piano primo presenta un corpo scala centrale con i bagni e due uffici. Superficie di circa 100,00 mq. Pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio, tapparelle in PVC. Sul versante ovest c'è un balcone di circa 32,00 mq che si affaccia sull'ingresso principale. Altezza ml 3,00.

I terreni siti in Scafa (PE) Via Collemulino n. 31 di cui al foglio 11, p.lle 305, 1277, 1279, 1281, per complessivi mq. 213, costituiscono le aree pertinenziali del complesso artigianale e sono per lo più dislocati sul fronte principale del sito ad ovest. Tutto il sito è recintato ed ha accessi carrabili e pedonali. Aree pertinenziali asfaltate.

La società in concordato è la proprietaria superficiaria per 1/1 (la proprietà dell'area è di un privato) di una cabina ENEL destinata ad alloggiamento dei trasformatori di energia elettrica, sita in Scafa (PE) Via Collemulino vicino l'opificio, censita al foglio 13, p.la 920. Il locale è tutto al piano terra con annessa corte pertinenziale su quattro lati, su un sedime di 33,00 mq catastali, superficie di circa mq 7,50, altezza interna ml 2,25.

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 284.928,40 (ribassato del 10% rispetto alla precedente base d'asta)**

**VENDITA SOGGETTA A IVA: SI (se dovuta)**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- a) I beni immobili sopra descritti sono venduti allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventuali, al prezzo base precedentemente indicato. La vendita avviene a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Il liquidatore giudiziale all'atto di trasferimento non presterà la dichiarazione di conformità e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi. I soggetti interessati all'acquisto dei beni oggetto di cessione concordataria devono presentare una proposta irrevocabile ed incondizionata di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente avviso. Possono presentare la proposta d'acquisto le persone fisiche maggiori di 18 anni che non siano interdetti, inabilitati, ovvero sottoposti a procedure concorsuali, e le persone giuridiche pubbliche e private, le società di persone e le associazioni che non siano sottoposte a procedure concorsuali. Non saranno accettate le offerte presentate per soggetti da nominare;
- b) Ogni concorrente, entro le ore 12:00 (dodici) del giorno precedente la vendita, dovrà depositare in busta chiusa presso lo studio del liquidatore giudiziale, in Pescara Via Palermo n. 136, formale domanda di partecipazione, redatta in bollo ed in lingua italiana, completa delle generalità del proponente (inclusi codice fiscale e partita IVA, e, nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto, riportando, in caso di comunione dei beni, i dati del coniuge) con allegato un valido documento di riconoscimento, se persone fisiche non titolari di partita iva, e visura camerale aggiornata (con data di rilascio non superiore a 15 giorni) unitamente alle generalità e documento d'identità valido del rappresentante legale se ditte individuali, società o enti. Le buste chiuse dovranno recare la scritta "LOTTO N. ... - OFFERTA PER L'ACQUISTO DEI BENI IMMOBILI DEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 18/2015". Al ricevimento della busta chiusa, il liquidatore giudiziale

provvederà ad indicare il giorno e l'ora di arrivo. L'offerta dovrà altresì contenere la dichiarazione di accettazione integrale ed incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nell'avviso di vendita, oltre che la dichiarazione di aver esaminato la perizia redatta dall'Arch. Fabrizio Donatelli. L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta per esteso in calce, e siglata su ogni pagina, da parte del soggetto interessato – persona fisica, ovvero da parte del legale rappresentante della società.

- c) Unitamente all'istanza, ogni concorrente dovrà depositare a titolo di cauzione un assegno circolare N.T. intestato a "Concordato Preventivo R.C.P. n. 18/2015" di importo pari al 10% del prezzo offerto (mai inferiore al prezzo base pena decadenza dell'offerta). Tale deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo nel caso di aggiudicazione; sarà incamerato, a titolo di penale, in caso di inadempimento dell'aggiudicatario; verrà immediatamente restituito in caso di mancata aggiudicazione. Agli offerenti non presenti – senza giustificata e documentata motivazione – la caparra verrà restituita solo nella misura dei 9/10. Si dovrà indicare il corrispettivo in cifre ed in lettere, restando inteso che in caso di discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per la Procedura. In ipotesi di assenza di offerenti, il liquidatore giudiziale provvederà a fissare una nuova data di vendita entro 6 mesi successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto e potrà effettuare dei ribassi di prezzo in misura del 10% rispetto al precedente esperimento;
- d) Il giorno fissato per la gara, verrà effettuata l'apertura delle buste alla presenza del Liquidatore Giudiziale coadiuvato dai suoi assistenti e dei partecipanti. La presenza degli offerenti è considerata indispensabile ed elemento di efficacia dell'offerta. Gli stessi dovranno presentarsi muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. Il Liquidatore Giudiziale verifica la regolarità del contenuto di ciascuna busta presentata. Delle operazioni, verrà redatto apposito verbale. Qualora venga presentata un'unica offerta di acquisto ritenuta efficace, questa sarà ritenuta l'aggiudicataria provvisoria. In ipotesi di pluralità di offerte di acquisto dichiarate efficaci, il liquidatore inviterà i presenti a partecipare ad una gara informale, con offerte in aumento nella misura minima del 10% del prezzo base d'asta (rilanci minimi arrotondati a euro 100,00 da eseguirsi entro 60 secondi dal precedente). Qualora nessuno intenda partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato l'offerta più elevata, mentre dove vi siano più offerte per lo stesso importo e nessuno intenda partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato l'offerta per primo in ordine temporale. L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta irrevocabile d'acquisto, migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F.. In tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti), che avrà presentato l'offerta nei dieci giorni dall'aggiudicazione. Saranno convocati presso lo studio del Liquidatore Giudiziale tramite raccomandata A/R o a mezzo Posta Elettronica Certificata, ed invitati ad effettuare offerte al rialzo partendo dal prezzo più alto offerto. All'esito della gara i beni verranno aggiudicati al miglior offerente. Se la gara dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà efficace la precedente aggiudicazione.
- e) Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita sarà depositata in cancelleria ed il liquidatore giudiziale provvederà ad informare il Giudice Delegato, il quale potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F. Divenuta definitiva l'aggiudicazione, all'aggiudicatario perverrà, tramite raccomandata A/R o a mezzo PEC, notizia dell'aggiudicazione definitiva. Il liquidatore giudiziale convocherà il vincitore della procedura competitiva per la conclusione del contratto di compravendita alla presenza di un notaio individuato dal liquidatore giudiziale nel distretto di Pescara. La riunione è convocata mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, luogo ed ora della riunione, con un preavviso di almeno 10 giorni.

In quella sede l'aggiudicatario dovrà procedere al pagamento del saldo del prezzo offerto a mezzo assegno circolare N.T. intestato a "Concordato Preventivo R.C.P. n. 18/2015" che verrà consegnato al liquidatore giudiziale contestualmente alla stipula di formale atto di compravendita del lotto. Il termine di pagamento non sarà comunque eccedente i 60 giorni dalla data di aggiudicazione, pena la perdita della cauzione. In particolare, in caso di mancato tempestivo pagamento del residuo prezzo troverà applicazione l'art. 587 cpc che prevede la dichiarazione di decadenza dell'acquirente, la perdita della cauzione a titolo di multa e l'obbligo dell'inadempiente di versare l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione ricavato dal successivo incanto, unito alla cauzione confiscata, e quello della vendita precedente;

- f) Relativamente ai beni concessi in locazione, come da relativo contratto di locazione di beni immobili, la società affittuaria è disponibile a rilasciare i beni che saranno venduti, trascorsi 60 giorni dall'aggiudicazione a terzi.
- g) Riscosso interamente il prezzo da parte del liquidatore giudiziale, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche, ed ogni altro vincolo gravante sull'immobile. Tutte le spese (eventuali sgombero dei locali, riparazioni, ecc) e gli oneri inerenti al trasferimento dell'immobile, comprese le imposte e le tasse, saranno a carico dell'aggiudicatario, comprese le spese per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche, ed ogni altro vincolo gravante sull'immobile. In ipotesi di difformità edilizie riscontrate dal perito nominato dal commissario giudiziale, l'aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, domanda di condono edilizio, ai sensi dell'art. 17 L 47/85 come modificato dalla L. 298/85, entro 120 giorni dall'atto notarile di vendita.
- h) Il presente avviso non comporta per la procedura di concordato preventivo e per i suoi organi alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione, e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Del presente avviso sarà data notizia mediante notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di diritti di prelazione sui beni immobili posti in vendita; copia del presente avviso è pubblicizzata mediante il suo inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ed è disponibile sui siti Internet [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed un estratto è pubblicato sul quotidiano Il Centro e sul periodico PescarAffari almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Le relazioni tecniche relative ai beni immobili posti in vendita sono pubblicate sui siti Internet [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Liquidatore Giudiziale, Dott. Andrea Sapienza, con studio in Pescara, Via Palermo n. 136, tel. 085/2924010, e-mail [ramon@sapienzaandrea.com](mailto:ramon@sapienzaandrea.com).

Pescara, 24/09/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Andrea Sapienza