



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO: **Cooperativa Muratori di Reggiolo Società Cooperativa**
N. 3/2012

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Luciano Varotti**

- Vista l'istanza n. 1904/2013 presentata dal Liquidatore Dott.ssa Bertolini Edi in data 10/06/2013 ed avente oggetto ... NON DEFINITA ... - ... non definita ...

Il Giudice Delegato emette il seguente provvedimento

vista l'istanza n° 1904 presentata dal Liquidatore il 10 giugno 2013;

rilevato che nel programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile;

vista la stima dei beni, a firma dei geometri Barigazzi, Boliti e Masia;

rilevato che la stima predetta contiene tutti i requisiti previsti dall'articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile;

visti gli articoli 569, 570, 571, 572, 573, 574 del codice di procedura civile, 173 bis, 173 ter, 173 quater, 173 quinquies, 174 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e seguenti del codice di procedura civile, 107 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267;

p.q.m.

- 1.- delega il compimento delle operazioni di vendita, anche successive al primo esperimento, ai notai che saranno individuati dal Liquidatore in accordo con l'Associazione notarile;
- 2.- il Liquidatore provvederà alla formazione dei lotti, alla fissazione del prezzo base di ogni lotto, alla determinazione dell'ammontare di ciascuna offerta in aumento e, in caso di mancata presentazione di offerte, a richiedere al notaio delegato la fissazione di ulteriori udienze di vendita a prezzo ribassato di un quarto;
- 3.- il Liquidatore provvederà alla redazione di un avviso di vendita, avvalendosi, per la parte relativa alla identificazione catastale dei cespiti da trasferire, dell'ausilio del notaio delegato; nella redazione dell'avviso di vendita da pubblicare il Liquidatore osserverà le seguenti disposizioni: (i) la vendita dovrà essere disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano i beni, onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici; (ii) l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 se seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («Norme in materia ambientale») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica; (iii) qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; (iv) qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, 2° comma, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; (v) dovrà essere specificato se la curatela è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del decreto ministeriale n° 37 del 22 gennaio 2008); (vi) dovrà essere specificato l'indice di prestazione energetica e se la curatela è in possesso dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del decreto legislativo n° 192 del 2005; (vii) dovrà essere specificato che tutte le spese, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico

- dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario;
- 4.- l'udienza per la presentazione delle offerte, per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato, con la presenza del Liquidatore, nei locali del Tribunale di Reggio Emilia nell'aula e nel giorno che verranno fissati di comune accordo tra notaio e Liquidatore;
- 5.- l'udienza di vendita e gli adempimenti ad essa preliminari saranno disciplinati della seguenti prescrizioni: (viii) chiunque, ad eccezione dell'imprenditore in concordato, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile; (ix) nell'avviso da pubblicare dovrà essere previsto che gli offerenti, entro l'ora ed il giorno determinati di comune accordo tra il notaio ed il curatore [tenendo conto che l'avviso di vendita dovrà essere inserito almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (articolo 490 codice di procedura civile) e che per la presentazione di queste dovrà essere dato un termine non inferiore a 60 e non superiore a 90 giorni (articoli 569 e 591 codice di procedura civile)] dovranno presentare presso l'associazione notarile una dichiarazione in busta chiusa, redatta su apposito modulo reperibile presso la cancelleria fallimentare e presso l'Associazione notarile e contenente l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa e dovranno depositare sul libretto o sul conto corrente della procedura, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo base sopra indicato; la ricevuta dell'accredito o del versamento predetto dovrà essere allegata alla domanda; (x) l'offerta dovrà riportare od avere allegato, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'articolo 179 del codice civile; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, un certificato della Cciaa dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; la eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa; la prova del bonifico in favore della procedura delle somme dovute a titolo di cauzione e spese; l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa;
- 6.- nell'avviso di vendita da pubblicare dovrà essere previsto che: (a) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo base o se l'offerente non presta la cauzione sopra prescritta; (b) il notaio delegato alla vendita potrà considerare non prestata la cauzione se il Liquidatore non darà atto, all'udienza fissata per l'esame delle offerte, dell'esistenza sul conto corrente o sul libretto della procedura delle somme bonificate dall'offerente; (c) l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'articolo 582 codice di procedura civile; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria; (d) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; (e) la cauzione verrà restituita senza interessi; (f) a seguito dell'aggiudicazione, le somme depositate dall'aggiudicatario verranno imputate dapprima alle spese, alle imposte ed alle tasse per il trasferimento del bene e quindi al residuo prezzo; (g) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara a norma dell'articolo 573 del codice predetto, con offerte in aumento non inferiori alla somma che sarà stabilita di comune accordo tra notaio e Liquidatore e con assegnazione del termine di un minuto per gli eventuali rincari;
- 7.- al termine dell'udienza il notaio, sentito il Liquidatore, assegnerà all'aggiudicatario un termine non superiore a novanta giorni per il versamento del residuo prezzo, dedotta soltanto la cauzione prestata;
- 8.- il Liquidatore provvederà infine che l'avviso di vendita sia affisso nell'albo del tribunale; che lo stesso avviso, unitamente a copia del presente decreto di delega e della relazione di stima, sia inserito nei siti internet in disponibilità dell'Ivg; che lo stesso avviso sia inserito sui quotidiani previsti nello standard concordato tra questo Ufficio e l'Ivg; che l'avviso sia notificato ai creditori, anche non inclusi negli elenchi ex art. 171 l.f., con diritto di prelazione sugli immobili;
- 9.- in caso di inadempienza dell'aggiudicatario il Liquidatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il Liquidatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza;
- 10.- il Liquidatore presenterà, mediante il portale fallimenti, istanza di restituzione delle somme versate e titolo di cauzione ai soggetti diversi dall'aggiudicatario;
- 11.- delega infine al notaio, che provvederà sentito il Liquidatore, tutte le altre attività previste dall'articolo 591 bis, commi 2 (ad eccezione dei numeri 7, 10, 12 e 13) e seguenti, o dal programma di liquidazione.

Reggio Emilia, 10/06/2013

Il Giudice Delegato
(Dott. Luciano Varotti)

Firmato digitalmente dal Giudice Delegato Dott. Luciano Varotti il 10/06/2013 alle 19:13

Il sottoscritto curatore del concordato preventivo omologato n. 3/2012 a carico di Cooperativa Muratori di Reggio Società Cooperativa, in qualità di pubblico ufficiale, attesta, ai sensi dell'articolo 23 del Decreto legislativo 7 marzo 2005 n° 82 ("Codice dell'amministrazione digitale") che il presente documento: (a) costituisce copia su supporto analogico di documento informatico sottoscritto con firma digitale dal Giudice delegato o dal Presidente del Collegio fallimentare del Tribunale di Reggio Emilia; (b) che è conforme, in tutte le sue componenti, all'originale informatico reperibile presso la cancelleria fallimentare del menzionato tribunale; (c) che sostituisce, ad ogni effetto di legge, l'originale da cui è tratto.

Il curatore Dott.ssa Bertolini Edi