

Dott. Giampiero Procopio
Commercialista – Revisore legale
Piazza F. e L. Gullo, n. 43 – 87100 Cosenza
Tel. studio: 0984.461879 – Tel. cellulare: 335.210751
Posta elettronica ordinaria: giampiero.procopio@gmail.com
Posta elettronica certificata: giampiero.procopio@pec.it

**ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO
SEZIONE FALLIMENTARE
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

Fallimento: [REDACTED]
(n. 12/2017 R.F. Tribunale di Castrovillari)
Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Gaudiano.
Curatore Fallimentare: Dott. Giampiero Procopio.
Istanza/Comunicazione n.: 008/ Anno 2023.

**- VENDITA DELL'OPIFICIO DELLA FALLITA -
ISTANZA
PER L'AUTORIZZAZIONE A EFFETTUARE IL
SECONDO TENTATIVO DI VENDITA COMPETITIVA
EX ART. 107, COMMA 1 L.F.**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, il sottoscritto dott. Giampiero Procopio, curatore del [REDACTED]

PREMESSO

- che in data 03.02.2020 la S.V. ha approvato l'originario programma di liquidazione del [REDACTED] (**allegato 1**);
- che in data 11.03.2021 la S.V. ha approvato l'integrazione al predetto programma di liquidazione (**allegato 2**);
- che in data 09.04.2021 la S.V. ha approvato la rettifica della predetta integrazione dell'originario programma di liquidazione (**allegato 3**);
- quanto sopra con riserva di autorizzazione degli atti conformi;
- che in data 11.05.2021 ha già autorizzato un primo tentativo di vendita dell'opificio della fallita al prezzo base d'asta di Euro 2.433.736,00 oltre IVA, pari al valore di perizia, con offerta minima del

75% del prezzo base d'asta, pari a Euro 1.825.302,00 oltre IVA **(allegato 4)**;

- che il primo tentativo di vendita non ha avuto esito positivo, come già relazionato dallo scrivente con comunicazione del 25.08.2021 **(allegato 5)**;
- che in data 13.09.2021 ha già autorizzato un secondo tentativo di vendita degli immobili non strumentali della fallita ai prezzi base d'asta ridotti del 20% rispetto al primo tentativo, con offerta minima del 75% del prezzo base d'asta oltre IVA **(allegato 6)**;
- che il secondo tentativo di vendita non ha avuto esito come già relazionato dallo scrivente con comunicazione del 14.02.2022 **(allegato 7)**;
- che occorre procedere ad un ulteriore tentativo di vendita;

CONSIDERATO

Che per il terzo tentativo di vendita occorre procedere ad una riduzione del prezzo di vendita, riduzione che lo scrivente propone nella misura del 20% rispetto al prezzo fissato per il secondo tentativo di vendita;

Tanto premesso e considerato, il sottoscritto

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato a effettuare un terzo tentativo di vendita dell'opificio della fallita [REDACTED] secondo le modalità previste nel programma di liquidazione e successive integrazioni e modificazioni di cui in premessa, modalità che sono di seguito integralmente riproposte e maggiormente dettagliate.

Descrizione dell'opificio in vendita

La vendita dell'opificio sarà effettuata in blocco, evitandone lo smembramento mediante alienazione separata degli immobili, degli impianti e dei macchinari che lo compongono, al fine di salvaguardarne l'integrità, trattandosi di un opificio pienamente operativo.

Identificazione. Lo stabilimento industriale sorge su un terreno di forma pressoché trapezoidale, ricadente nella zona industriale della Frazione Scalo del Comune di Villapiana, censito nel NCEU al foglio di mappa 40, particelle 406 sub 1 e 407 sub 1.

Descrizione. Su detto terreno, di complessivi 10.250 mq., si sviluppa l'impianto di produzione premiscelati, avente una superficie coperta di complessivi 1.046 mq., e un prospiciente capannone di mq. 1.067, con piccolo ufficio soppalcato, destinato a deposito/stoccaggio. La residua superficie di mq. 8.137 è adibita a piazzale di manovra degli automezzi di carico e scarico (mq. 5.676), parcheggio (mq. 1.850) e zona verde (mq. 611).

L'impianto di produzione premiscelati, la cui superficie complessiva è di 1.046 mq., si articola in tre corpi di fabbrica:

- un primo corpo di fabbrica di mq. 510, realizzato con struttura in acciaio di altezza pari a mt. 10,80 in cui è posta la zona essiccazione con all'esterno, sulla parete ovest, le vasche per l'ingresso nell'impianto degli inerti di lavorazione;
- un secondo corpo di fabbrica di mq. 368 ed altezza di mt. 5,0 in cui è ricavato il laboratorio, un locale per la direzione tecnica e il quadro di comando; tale corpo si sviluppa, con accesso tramite scala interna, ai piani superiori, per una ulteriore altezza di circa 50 mt., in cui vi sono la zona di estrazione del prodotto finito, la zona di miscelazione, la zona di dosaggio con nastro trasportatore e, infine, la torre adibita a silos e bilance;
- un terzo corpo di fabbrica realizzato con struttura in acciaio di mq. 111 e altezza pari a mt. 10,80 che funge da zona di collegamento tra il secondo corpo di fabbrica e un adiacente impianto di insacchettamento (questo ultimo non facente parte dell'opificio in vendita).

Il prospiciente capannone di mq.1.067, presenta un'altezza di mt. 8,15 e, come già indicato, è destinato a deposito/stoccaggio e presenta un ufficio soppalcato di mq. 80 completo di servizi igienici.

All'opificio in parola si accede dalla strada Statale 92 attraversando due lotti di terreno che non sono proprietà della fallita ma di altri due soggetti terzi, cosicché, attualmente, l'opificio non ha un proprio sbocco di proprietà sulla Strada Statale 92, né in altra direzione.

Valore di perizia. L'intero opificio, comprensivo degli impianti e macchinari che compongono il ciclo di produzione di premiscelati, è stato oggetto di

perizia estimativa (alla quale si rinvia per gli aspetti di maggior dettaglio) effettuata dal consulente tecnico nominato in seno alla procedura fallimentare, ing. Ernesto Infusino con studio in Cosenza (CS), e a esso è stato attribuito il valore complessivo di Euro 2.433.736,00 oltre IVA, di cui Euro 1.496.736,00 oltre IVA relativamente al terreno e fabbricati, ed Euro 937.000,00 oltre IVA relativamente agli impianti e macchinari del ciclo tecnologico.

Stato locativo. Attualmente l'opificio è concesso in locazione ad altra impresa del settore; il contratto è di durata annuale (con inizio il 1° dicembre e termine il 30 novembre di ogni anno, rinnovabile automaticamente di anno in anno salvo disdetta tre mesi prima della scadenza); in caso di aggiudicazione e/o di vendita la locazione si intenderà conclusa entro i tre mesi successivi alla richiesta di rilascio da parte della curatela, senza che ciò possa costituire motivo di richiesta di risarcimento e/o indennità per l'affittuario; all'affittuario non è stato concesso il diritto di prelazione ex art. 104 bis L.F..

Modalità di vendita del lotto unico n. 9

La vendita avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 107, comma 1 L.F., tramite gara competitiva telematica con il sistema dell'asta a tempo asincrona, a mezzo del soggetto specializzato EDICOM SERVIZI s.r.l., accessibile dal portale internet www.doauction.it.

Il prezzo base per il primo tentativo di vendita sarà il seguente:

LOTTO UNICO n. 9

Prezzo base d'asta: Euro 1.557.591,00 oltre IVA;

Offerta minima 75% del prezzo base d'asta, pari a Euro 1.168.193,25 oltre IVA;

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (oltre IVA).

In particolare:

- a) **il commissionario procederà alla vendita tramite gara telematica, accessibile dal portale web www.doauction.it della durata di 15 giorni, a decorrere dalle ore 12:00 del 02.01.2024 fino alle ore 12:00 del 16.01.2024;** acquirente e prezzo finale saranno individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (*gara asincrona a tempo*);

- b) offerte in aumento di € 2.000,00, con avvertenza che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, a pena di invalidità dell'offerta;
- c) eventuale previsione di pagamento rateale dietro prestazione di idonea garanzia;
- d) al termine della gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio, colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- e) qualora non pervengano ulteriori offerte migliorative nel termine di giorni 10 e comunque prima del deposito a mezzo PCT della documentazione relativa all'esito della vendita, l'aggiudicazione diverrà definitiva, il contratto di affitto, come da espressa previsione contrattuale si risolverà di diritto ed entro tre mesi dalla comunicazione a cura del curatore e l'affittuario retrocederà formalmente alla curatela gli enti affittati;
- f) a seguito di riscossione del saldo prezzo, comprensivo degli oneri di trasferimento e della commissione spettante alla EDICOM SERVIZI s.r.l., si procederà al trasferimento con rogito notarile;

Forme di pubblicità legale

La pubblicità della vendita avverrà come segue:

- pubblicità su PVP ex art. 490 1° comma c.p.c., a cura della EDICOM SERVIZI s.r.l.;
- pubblicità ex art. 490 2° comma c.p.c., a cura della EDICOM SERVIZI s.r.l.: pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;
- oltre ai due precedenti interventi, pubblicazione dell'avviso di vendita, a cura della EDICOM SERVIZI s.r.l., sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale e sul sito internet www.immobiliare.it;
- pubblicità a mezzo social network con campagna dedicata su Facebook, a cura di EDICOM SERVIZI s.r.l.;

- al fine della diffusione presso un bacino di utenza qualificato, pubblicazione dell'avviso di vendita, a cura della EDICOM SERVIZI s.r.l., sul sito internet del Sole24ore www.astetribunali24.ilsole24ore.com;
- pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet ufficiale del Tribunale di Castrovillari www.tribunale.castrovillari.giustizia.it;
- diffusione tramite Mail Target dell'avviso di vendita mediante invio mirato di 50/100 missive a soggetti potenzialmente interessati alla partecipazione su tutto il territorio nazionale, a cura della EDICOM SERVIZI s.r.l.;
- pubblicità art. 490 3° comma c.p.c., a cura della EDICOM SERVIZI s.r.l., mediante pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano nazionale Milano Finanza e relativo sito internet e sul quotidiano nazionale Gazzetta del Sud..

Tempo minimo di pubblicità: **45** (quarantacinque) giorni prima dell'offerta.

Modalità di partecipazione

Gli interessati potranno partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.it mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Successivamente gli offerenti potranno formulare direttamente offerte al rialzo entro il termine prestabilito per ciascun esperimento di vendita (*gara a tempo di tipo "asincrona"*), con rilanci minimi di € 2.000,00.

Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, verrà richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali (*strettamente personali e non cedibili a terzi*) con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste.

Le offerte di acquisto del lotto in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso,

sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse.

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Edicom Servizi S.r.l. – Via Marchese di Villabianca n°21, 90143 Palermo, in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via Pec: commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.

In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore.

Il commissionario e la curatela forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni.

Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.

Il prezzo offerto, non potrà comunque essere inferiore, a pena di inefficacia, dell'importo dell'offerta minima indicato nella scheda informativa di ciascun lotto di interesse.

In caso di presentazione di più offerte la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a Euro 2.000,00 (duemila/00).

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.

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Qualora la curatela dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione e cauzionata, entro 10 giorni e comunque prima del deposito a mezzo PCT della documentazione relativa all'esito della vendita, gli organi della procedura valuteranno l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo fra i terzi offerenti e l'aggiudicatario provvisorio, con prezzo base d'asta pari all'importo dell'offerta in aumento.

Qualora, invece, non pervengano ulteriori offerte migliorative, nei termini sopra indicati, l'aggiudicazione diverrà definitiva, il contratto di affitto, come da espressa previsione contrattuale si risolverà di diritto ed entro tre mesi l'affittuario retrocederà formalmente alla curatela gli enti affittati.

L'aggiudicatario definitivo dovrà consentire per tutta la durata della procedura l'uso esclusivo e gratuito alla curatela di un locale adeguato, a scelta del cessionario, per il ricovero e la custodia della contabilità della società fallita.

Condizioni generali di vendita

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.

La vendita è a corpo e non a misura; 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 ai sensi dell'art. 2922 c.c. .

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.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese della procedura (con decreto ex art. 108 comma 2 l.f.), mentre, ogni altro onere necessario per il trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni verrà trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento, ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario (pari allo 0,8% oltre IVA sul valore di vendita).

La perizia di stima dell'opificio sarà pubblicata e visionabile sui siti specializzati: www.doauction.it, www.rivistaastegiudiziarie.it; www.asteanunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, sul sito Ministeriale "Portale delle Vendite Pubbliche" www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e sul sito istituzionale del Tribunale di Castrovillari www.tribunale.castrovillari.giustizia.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it nonché alle norme di legge.

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori:

Il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori ivi compresi i compensi di vendita spettanti al commissionario, dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 gg. dalla comunicazione all'aggiudicatario da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108 comma 1 L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10 gg. dagli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F.

La curatela, dandone comunicazioni alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario *(in tale ipotesi il commissionario tratterrà i propri compensi di vendita dalle somme detenute a titolo di cauzione versando il residuo alla curatela)*.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari pari al 0,8% oltre Iva (calcolati sul valore di vendita).

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario;

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo.

Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, bolli e altro, eventuali costi notarili) sono interamente a carico dell'acquirente, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.

In ogni caso, non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante, ecc.

Il curatore garantirà agli interessati la propria disponibilità a fornire ogni più ampia informazione e per visionare i beni oggetto di vendita.

Ai fini della vendita in parola, il sottoscritto

CHIEDE INOLTRE

Alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato a conferire alla Edicom Servizi s.r.l. l'incarico di "vendita delegata al commissionario" riportato in allegato (allegato 8).

Allegati:

1. copia originario programma di liquidazione;
2. copia integrazione al predetto programma di liquidazione;
3. copia rettifica della predetta integrazione;
4. copia autorizzazione del primo tentativo di vendita;
5. copia comunicazione del negativo esito del primo tentativo di vendita;
6. copia autorizzazione del secondo tentativo di vendita;
7. copia comunicazione del negativo esito del secondo tentativo di vendita;
8. incarico di vendita delegata al commissionario da sottoscrivere.

Con osservanza.

Castrovillari, 16 ottobre 2023

Il Curatore
Dott. Giampiero Procopio
(documento firmato digitalmente)