

TRIBUNALE DI PESCARA

Concordato Preventivo Ferri Elettroforniture srl- n 5/2012

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE AD OFFERTE MIGLIORATIVE N.5/2012, complesso Immobiliare sito a Pescara via Raiale 305

La Ferri Elettroforniture in Concordato preventivo ha ricevuto una manifestazione d'interesse per l'acquisto del seguente complesso immobiliare sito in Pescara alla via Raiale 305.

1) *Lotto Unico costituito da un COMPLESSO IMMOBILIARE in zona industriale di Pescara, alla Via Raiale n° 305, a breve distanza da snodi infrastrutturali di primaria importanza (asse attrezzato. Il bene di che trattasi, in termini funzionali e tipologici, risulta schematicamente costituito da:*

- *area operativa coincidente con capannone a singolo livello fuori terra di mq. 3.587,4;*
- *aree ad uso uffici coincidenti con la palazzina servizi, complessivamente articolata in quattro livelli fuori terra, di mq 1.268,16;*
- *area pertinenziale esterna, adibita a piazzali e parcheggi, oltre ad annessi funzionali di minor consistenza."*

Catastalmente identificato come segue:

ai Fabbricati: Foglio 39, P.11a 159, Sub 4, Categoria D/8;

ai Terreni: Foglio 39, P.11a 159, quale Ente Urbano esteso mq. 8.000,00;

In corrispondenza della predetta corte esterna, sono collocati ulteriori annessi funzionali , precisamente: tettoie, locali tecnici .

L'immobile è affittato al canone mensile di € 15.000,00+ iva scadenza 28/02/2018 rinnovato come per legge di ulteriori sei anni.

Il valore economico dell'offerta ricevuta è di € 1.670.000,00 così articolato :

- Stipula del contratto di trasferimento con passaggio di proprietà non prima di 24 mesi e non oltre il 25° mese dalla data di perfezionamento dell'accettazione dell'offerta;
- Pagamento , alla presentazione della manifestazione d'interesse, di € 167.000,00 a titolo di cauzione;
- Versamento di ulteriore importo di € 100.000,00 a titolo di acconto e di caparra sul prezzo di vendita al momento del ricevimento di notizia tramite pec dell'accoglimento della offerta ;
- Pagamento garantito ed anticipato di 24 canoni mensili di locazione, per un valore complessivo di € 360.000,00 oltre IVA , alla data di perfezionamento dell'accettazione dell'offerta;
- Pagamento del saldo del prezzo di vendita di € 1.043.000,00 alla stipula del contratto di compravendita immobiliare con passaggio di proprietà.

Il Liquidatore Giudiziale della procedura intestata, dott. Giambattista Elisio, invita a presentare entro e non oltre le ore 12,00 del **14 marzo 2018** offerte migliorative rispetto a quanto già pervenuto alle seguenti condizioni:

Le offerte non possono essere inferiori a € 1.670.000,00, di cui:

- **€ 360.000,00** quale prezzo per la “ cessione pro-soluto “ del credito di 24 mensilità di canoni di locazione non ancora venuti in scadenza alla data di perfezionamento dell'accettazione dell'offerta, che la Ferri Elettroforniture in C.P. ha nei confronti della attuale locatrice. L'importo di cui innanzi sarà pagato interamente all'atto della cessione ;
- Importo superiore ad **€ 1.310.000,00** , considerato base d'asta per eventuali offerte migliorative, quale prezzo per il complesso immobiliare, alle seguenti condizioni non modificabili:
 - a) Stipula **dell'atto definitivo di compravendita non prima di 24 mesi e non oltre 25 mesi dalla data** di perfezionamento dell'accettazione dell'offerta;
 - b) Assegno circolare non trasferibile intestato a “ Ferri Elettroforniture in Concordato Preventivo di **€ 167.000,00** 00 a titolo di cauzione;
 - c) **Versamento di € 100.000,00** a titolo di acconto e di caparra sul prezzo di vendita al momento del ricevimento di notizia, tramite pec, dell'accoglimento della offerta ;
 - d) **Il saldo del prezzo** aggiudicato al netto della cauzione di € 167.000,00, della caparra di € 100.000,00 in sede **di stipula dell'atto definitivo di compravendita;**

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Ach. Filippo Saia del 30/11/2012, consultabile sul sito <https://tribunale.pescara.it> , che deve essere visionata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sullo stesso.

Garanzie

Il bene viene ceduto allo stato di fatto e di diritto in cui si trova. E' esclusa la garanzia per vizi e difetti ai sensi dell'art. 1490 c.c., inclusa senza limitazione ogni garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d' uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti, pertanto , eventuali adeguamenti e irregolarità di qualsiasi natura dell'immobile e dei relativi impianti, anche in relazione alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e , in generale, a tutte le norme anche in materia urbanistica, saranno a carico dell'Offerente che ne sopporterà ogni onere e spesa.

Offerte

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti, esclusi gli intermediari, che non si trovino in stato di liquidazione o non siano in stato di insolvenza ovvero sottoposti a procedure concorsuali o similari.

Le offerte possono essere fatte anche per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 ss.c.c che abbia i requisiti di cui al precedente comma; la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta per iscritto al più tardi al momento del versamento del saldo del prezzo aggiudicato.

Le offerte vincolanti ed irrevocabili di acquisto dovranno essere formulate alle condizioni, con le modalità e nei termini indicati nel presente bando.

Sono escluse tutte le offerte che contengano qualsiasi condizione, termine e modo diversi da quelli previsti nel presente avviso.

Le offerte sottoscritte da persona fisica o dal legale rappresentante di persona giuridica, a pena di inammissibilità alla procedura, dovranno pervenire entro il termine perentorio delle **ore 12 del giorno 14 del mese di marzo 2018 al seguente indirizzo:**

Studio del Dott. Giambattista Elisio- 66034 Lanciano (Ch) via Tinari 25

mediante consegna a mani. Farà fede la data e l'ora consegnata, segnata sulla busta al momento della consegna di cui una fotocopia sarà consegnata per ricevuta al presentatore.

Le offerte, **in bollo**, dovranno essere contenute, a pena di esclusione, in un plico chiuso e sigillato, siglato sui lembi di chiusura, recante l'indicazione del nome del consegnatario, che dovrà rilasciare in fotocopia un documento di riconoscimento, e la dicitura " Invito ad offrire- Ferri Elettroforniture srl in concordato preventivo- proc. 05/2012 ".

La consegna del plico è a totale ed esclusivo rischio dell'offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del destinatario ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo sopra indicato.

Il plico dovrà contenere i seguenti documenti:

- **un assegno circolare non trasferibile intestato a " Ferri Elettroforniture srl in concordato preventivo ", per l'importo di € 167.000,00, a titolo di cauzione sul perfezionamento dell'intera operazione;**
- L'avviso di vendita siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dall'offerente per accettazione senza alcuna riserva del suo integrale contenuto;
- Se l'interessato è persona fisica: copia leggibile del documento di identità in corso di validità (fonte retro);
- Se l'interessato è persona giuridica:
 - Documentazione attestante il potere di firma della/e autorizzata/e a impegnare legalmente l'offerente;
 - Nome, indirizzo e numero di telefono del rappresentante dell'offerente al quale rivolgersi in relazione all'offerta;
 - Indirizzo PEC a cui far pervenire eventuali comunicazioni da parte del Liquidatore Giudiziario;
 - Certificato del Tribunale della circoscrizione in cui l'offerente, ovvero dei soci in caso di società di nuova costituzione, ha sede , attestante l'inesistenza a carico dell'offerente di procedure di liquidazione o concorsuali o comunque qualsiasi tipo di procedura che denoti stato d'insolvenza, cessazione o gestione coattiva;
- Offerta economica siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente indicante il corrispettivo offerto ;
- **Dichiarazione con cui si accetta di stipulare l'atto di cessione di credito pro-soluto relativo a 24 mensilità future di locazione - per il prezzo interamente pagato all'atto di cessione, di € 360.000,00- alla data di perfezionamento dell'accettazione dell'offerta ; più precisamente l'atto di cessione avrà ad oggetto i ventiquattro canoni mensili di locazione- del contratto di locazione attualmente in essere - che verranno in scadenza successivamente alla stipula dell'atto di cessione del credito; la dichiarazione dovrà contenere la espressa accettazione a che la cessione del suddetto credito si perfezioni derogando agli articoli 1266 e 1267 c.c., e pertanto senza la garanzia del cedente circa la solvenza del credito, salvo il fatto proprio, e senza la garanzia del cedente circa la solvenza del debitore, dovendo l'aggiudicatario accollarsi ogni onere e rischio in ordine alle sorti del contratto di locazione ed al pagamento dei canoni per le 24 mensilità successive al perfezionamento del contratto;**

- **Dichiarazione con cui si accetta di stipulare l'atto definitivo di compravendita del complesso immobiliare, con saldo del prezzo, non prima di 24 mesi e non oltre 25 mesi dalla data di perfezionamento dell'offerta.**

Modalità di vendita:

Il liquidatore Giudiziale , con l'eventuale assistenza con uno o più consulenti legali e/o del legale rappresentante della società e degli offerenti ovvero di loro delegati muniti dei necessari poteri, **in data 15 marzo 2018 alle ore 11:00** , presso la sede legale della *Ferri Elettroforniture srl in c.p.- Pescara via Raiale 305-*, procederanno alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi, nonché all'apertura dei plichi medesimi ed alla verifica della presenza dei documenti ivi contenuti, come indicati nel presente avviso.

In assenza di offerte valide si procederà all'aggiudicazione della vendita al soggetto che ha già presentato offerta di acquisto alle modalità innanzi evidenziate.

In presenza di più offerte valide , si procederà, insieme al soggetto che ha presentato l'attuale manifestazione di interesse all'acquisto dell' immobile, a gara sulla base dell'offerta più alta ; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 30.000,00

Il Liquidatore Giudiziale individuerà quale "*migliore offerente* " colui che avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di offerte in aumento, il Liquidatore Giudiziale considererà "*migliore offerente* " colui che ha effettuato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo colui che ha depositato l'offerta per primo.

Verrà redatto verbale della riunione.

Il Liquidatore Giudiziario , individuato il "*miglior offerente* " , prima di accettare formalmente l'offerta, dovrà relazionare gli Organi della procedura dell'esito della gara ai quali è riservata ogni successiva decisione.

La designazione del "*miglior offerente* " non attribuirà al soggetto offerente alcun diritto a pretendere la conclusione della cessione e in caso di mancata accettazione dell'offerta da parte della procedura a richiedere il riconoscimento di eventuali danni. In caso di mancata accettazione dell'offerta da parte della procedura " il miglior offerente" avrà solo il diritto alla restituzione della cauzione versata.

Pagamento del prezzo

Il versamento del prezzo (dedotta la cauzione) dovrà pervenire :

- a) Quanto ad € 100.000,00 bonifico bancario sul conto corrente della procedura alla entro 5 giorno dal ricevimento della Pec con la quale viene comunicato l'accoglimento dell' Offerta e/o l'aggiudicazione della vendita;
- b) Quanto ad € 360.000,00, corrispettivo della "cessione di credito pro-soluto" delle 24 mensilità future di locazione, all'atto della cessione mediante consegna di assegno circolare

intestato a Ferri Elettroforniture srl in concordato preventivo alla data di perfezionamento dell'accettazione dell'offerta.

c) Il saldo in sede di stipula dell'atto formale di trasferimento

In caso di mancato adempimento agli impegni di cui alle precedenti lettere a) e b) l'accoglimento dell'offerta verrà revocata con conseguente incameramento della cauzione

Tutte le spese, costi, oneri relativi e conseguenti alla stipulazione del contratto di compravendita, che avverrà a cura di un notaio scelto dalla procedura a seguito dell'integrale pagamento del corrispettivo offerto, sono per intero ed esclusivamente a carico dell'acquirente, fatti salvi gli oneri che la legge pone a carico del venditore.

Varie

Il presente avviso non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e segg. Del D, Lgs 24.2.1998 n.58

La procedura si riserva altresì ogni decisione in merito all'ammissione dei candidati, come pure il diritto di avviare trattative con altri soggetti, anche successivamente alla data sopra indicata quale termine per la presentazione delle offerte vincolanti, nonché a modificare i termini, sospendere ed interrompere temporaneamente o definitivamente in ogni momento, senza preavviso, la procedura avviata, di non accettare l'offerta o le offerte ovvero di recedere in ogni momento dalle trattative eventualmente instaurate, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse e quindi di non addvenire al contratto traslativo, senza che per ciò i candidati possano avanzare nei confronti della procedura alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, pure per le spese sostenute, anche del solo interesse passivo, manlevando pertanto totalmente la procedura da ogni responsabilità a riguardo.

Il trattamento dei dati, anche personali, inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità delle disposizioni del D.Lgs. 30.6.2003 n. 196, garantendo la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha finalità di consentire il corretto svolgimento della presente procedura. Responsabile del trattamento sarà il Liquidatore Giudiziale nei confronti del quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art.7 D.Lgs. 30.06.2003 n.196

Per tutte le controversie relative al presente avviso sarà competente in via esclusiva il Foro di Pescara.

Per ogni informazione gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore Giudiziale dott. Giambattista Elisio all'indirizzo di posta elettronica : ***peslg052012@pec.it*** o contattarlo al numero telefonico **389 4709995**.

Pescara 08/02/2018

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Giambattista Elisio