TRIBUNALE DI TIVOLI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2008

MACCHINE INDUSTRIALI MAIA S.R.L.

* * *

ESTRATTO DI ORDINANZA DI VENDITA E NUOVO REGOLAMENTO DI VENDITA PER IL 20.1.2021

INTEGRATIVO ALL'ESITO DELL'ASTA DEL 16.9.2020

Il concordato preventivo epigrafato in data **20 Gennaio 2021 ore 16,00**, innanzi al Liquidatore Giudiziale Dott. Orazio Lauri, presso gli uffici della Macchine Industriali MAIA S.r.l. in Monterotondo (Roma), Via Ischia n.42, Tel. 06/9085385, procederà all'apertura delle offerte pervenute in busta chiusa entro il giorno 15 gennaio 2021 ore 13,00.

Le offerte andranno presentate secondo quanto stabilito dal seguente regolamento di vendita, disponibile presso gli uffici della procedura siti in Monterotondo (Roma) alla Via Ischia n. 42- recapito telefonico 06.9085385, ovvero all'indirizzo e-mail: cpmimspa@studiolauri.com e di seguito riportato:

Regolamento Manifestazione di Intenti

Premessa

La Macchine Industriali Maia S.r.l. in Liquidazione, ammessa alla procedura di concordato preventivo ex articolo 160 e segg. L.F. con provvedimento del Tribunale di Tivoli in data 15 luglio 2009 depositato in cancelleria il 3 agosto 2009, in persona del liquidatore giudiziale Dottor Orazio Lauri tale nominato nel medesimo provvedimento, ed in esecuzione della delibera di autorizzazione del comitato dei creditori del 15 gennaio 2020, intende procedere alla vendita dello Stabilimento Industriale situato nel Comune di Pineto (Teramo), Loc.tà Scerne, Via dell'Industria, meglio di seguito descritto, anche avvalendosi di soggetti specializzati mediante procedura competitiva (di seguito "la gara") che si terrà nel luogo, all'ora e con le modalità di seguito indicate.

A tal fine il liquidatore rende noto che l'immobile verrà trasferito con le modalità di seguito indicate a chi risulterà vincitore della gara che si terrà presso gli uffici della procedura all'indirizzo sopra indicato il giorno **mercoledì 20 Gennaio 2021 alle ore 16,00**.

Di detta gara ne verrà data pubblicità sul sito telematico **www.astegiudiziarie.it**, sul sito della procedura **www.satelsrl/cpmimspa** e nel portale vendite pubbliche del Ministero di Giustizia; la

gara si renderà necessaria e verrà tenuta unicamente in caso di presentazione di offerte migliorative entro la data del 15 gennaio 2021 ore 13,00 ex art. 3) lett. c) del presente regolamento.

Ed infatti è pervenuta alla liquidatela, entro i termini indicati nel regolamento allegato all'annuncio sul p.v.p., offerta ex art. 3 lett. c) dell'importo di euro 650.000,00 (seicentocinquantamila/00) oltre oneri di legge anche fiscali, che viene sottoposto nuovamente al mercato quale atto conseguente detta pubblicazione al fine di verificare l'eventuale interesse a formulare altre offerte del valore pari o superiore a quella testé indicata.

Nel caso nel termine anzidetto non pervenissero altre offerte secondo i criteri di cui sopra, si procederà alla definitiva aggiudicazione del bene all'attuale offerente, in quanto il prezzo è stato già accettato dalla procedura.

Per il resto ci si riferisce al presente regolamento per le parti tutt'ora compatibili.

Il capannone, costituito da un unico corpo di fabbrica, si sviluppa su due piani fuori terra, è composto, oltre che dal locale destinato ad officina, da locali uffici, zona mensa, spogliatoi e servizi, zona magazzino, per una superficie coperta di complessivi mq. 2258.

Il tutto confina con Via dell'Industria, canale collettore irriguo del Consorzio di Bonifica di Isola del Gran Sasso ed aventi causa e Società Agricola Fratelli Barla a r.l., salvo altri.

Lo stabilimento industriale è accatastato con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, Foglio 3

- part. 259, z.c. 2, cat. D/7

Catasto terreni del Comune di Teramo, Foglio 3

- Part. 25 di are 02 80 (mq. 280)

- Part. 151 di are 01 30 (mq. 130)

- Part. 263 di are 02 50 (mq. 250)

- Part. 269 di are 01 60 (mq. 160)

- Part. 259 di are 78 25 (mq. 7825)

Totali are 86 45 (mq. 8.645)

Lo Stabilimento è attualmente locato alla CGT- Compagnia Generale Trattori S.p.A. in virtù di contratto di locazione ultranovennale autenticato nelle firme dal Notaio Manuela Agostini di Milano in data 22 giugno 2011 repertorio 67831/10751 e registrato a Milano in data 6 luglio 2011 al

numero 21464 e trascritto a Teramo in data 21 luglio 2011 l numero 7128 di formalità, con scadenza nel 2031, con un canone mensile di Euro 8.500,00 oltre IVA.

Il prezzo base è fissato in Euro 650.000,00, oltre imposte come per legge, giusta offerta di acquisto accettata ed in atti della procedura.

A. Modalità per la partecipazione alla gara

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena dell'irricevibilità dell'offerta, a mezzo busta chiusa, da consegnarsi o spedire tramite posta al seguente indirizzo:

Macchine Industriali MAIA S.r.l. in C.P.

Via Ischia, 42

00015 Monterotondo (Roma)

(per ulteriori informazioni telefonare al 345.5790858), **fino alle ore 13,00 del giorno 15 gennaio 2021**. Allo spirare di tale termine non saranno più accettate offerte.

L'offerta dovrà indicare il nominativo dell'offerente, codice fiscale, residenza, numero di telefono e indirizzo mail. L'offerta dovrà essere cauzionata con un importo pari al 5% del prezzo minimo e quindi dovrà accludere un assegno circolare da intestare a: Macchine Industriale MAIA S.r.l. in C.P. La cauzione verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione per causa non imputabile all'offerente.

In caso di aggiudicazione la cauzione verrà computata in conto del prezzo di aggiudicazione.

Tutti i partecipanti alla gara sono tenuti alla presentazione dell'offerta, come stabilito nel presente capo A., ad eccezione del soggetto che ha già presentato offerta, di cui in premessa.

1. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere **a pena di sua nullità**:

a) il Nome ed il Cognome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico, indirizzo mail (se tenuto anche indirizzo PEC) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con allegata fotocopia del documento di identità. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se

l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (via, numero civico, interno ed estremi catastali);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad euro 650.000,00 al netto degli accessori di legge;

d) una cauzione a mezzo assegno circolare, intestato a: Macchine Industriali MAIA S.r.l. in C.P.

La cauzione, in caso di aggiudicazione, verrà trattenuta in conto prezzo; in caso contrario verrà restituita al momento della conclusione dell'asta secondo le disposizioni appresso riportate e sarà trattenuta, in ogni caso per intero, in caso di mancato pagamento del saldo nei modi e termini previsti oltre;

e) nel caso l'offerente sia una persona giuridica dovranno essere indicati la sua corretta denominazione, la partita IVA ed il codice fiscale nonché il nominativo e le generalità complete del legale rappresentante;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente regolamento e di accettarlo senza riserva in ogni sua parte nonché di voler acquistare il bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui si trova che l'interessato ha compiutamente esaminato ed accertato nei sopralluoghi di verifica regolarmente effettuati;

g) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a **45 (quarantacinque)** giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione qualora detto termine ricada nel periodo feriale);

h) l'offerta potrà essere presentata anche a mezzo procuratore munito di idonea procura speciale ovvero generale;

i) l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima del bene (o dei beni) per cui l'offerta è formulata;

l) la sottoscrizione con firma leggibile dell'offerente.

2. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni;
- b) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- c) copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di sette giorni prima e documento d'identità del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- d) all'offerta dovrà essere allegata la cauzione nelle forme e con le modalità sopra indicate.

3. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Nel caso pervengano una o più offerte migliorative e di cui ai precedenti artt. 1 e 2), in data 20 gennaio 2021 ore 16,00, alla presenza dei soli offerenti, si procederà a gara ex art. 573 c.p.c. sulla base del prezzo più alto eventualmente offerto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, determinata in € 3.000,00 (euro tremila/00), da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In tale ultimo caso, ai fini dell'aggiudicazione definitiva, si applicherà il disposto di cui all'art.572, III comma c.p.c..

All'offerente non aggiudicatario verrà restituita la cauzione a mezzo bonifico bancario e nel rispetto dei tempi tecnici necessari.

Poiché è in atto la pandemia da "COVID19", al fine di garantire la regolarità della gara a condizione che vengano preventivamente rispettate le norme di sicurezza sanitaria, la gara anzidetta potrà tenersi in modalità cosiddetta "da remoto".

A tal fine ciascun offerente che abbia presentato offerta secondo quanto stabilito al precedente punto A) artt. 1 e 2, dovrà obbligatoriamente, pena l'esclusione dalla gara, trasmettere al seguente indirizzo di posta elettronica ordinaria:

cpmimspa@studiolauri.com

l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica ordinaria, l'indicazione del nominativo del soggetto offerente o delegato da questo che parteciperà alla gara, la copia del documento di quest'ultimo nonché, se presente, della delega e del documento del delegante oltre che del delegato.

I dati di cui sopra dovranno essere inviati entro e non oltre le ore 16,00 del 18.1.2021. Dovrà inoltre essere inviato un numero di telefono cellulare entro le ore 15,00 del 20.1.2021.

La procedura scrivente trasmetterà unicamente a mezzo i suddetti indirizzi di posta elettronica (in assenza di comunicazione da parte dell'offerente, lo stesso, pertanto, verrà escluso dalla gara) il link utile per collegarsi a mezzo applicativo ZOOM alla gara.

La seduta di vendita potrà essere oggetto di registrazione audio-video con scopi riservati e quindi limitati a quelli consentiti dalla legge.

Qualora per qualsiasi ragione anche tecnica ovvero sanitaria, ma giustificata, si dovesse procedere alla revoca della gara, rispetto alla quale la stessa procedura si riserva il diritto, il bene potrà essere aggiudicato definitivamente all'attuale offerente, con restituzione delle cauzioni versate dagli altri eventuali offerenti.

4. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto, ed in quanto applicabile alla presente vendita, dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà validamente procedere quindi all'aggiudicazione provvisoria dei lotti anche in caso di assenza dell'offerente il giorno fissato per l'apertura delle buste ovvero, alla eventuale successiva data fissata per la gara di cui punto precedente, qualora la parte presente non provveda a rilancio tale da superare l'offerta eventualmente superiore della parte assente. Qualora l'offerta della parte assente sia inferiore a quella della parte presente, si procederà ad aggiudicazione in favore di quest'ultima, salvo quanto sopra.

5. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta che comunque non dovrà essere superiore a **45 (quarantacinque) giorni** dall'aggiudicazione.

La parte offerente con la partecipazione alla vendita si dichiara edotta che, successivamente all'aggiudicazione, si procederà alla stipula del rogito notarile presso il notaio che verrà indicato dal liquidatore giudiziale; il nome del notaio e la data del rogito verrà comunicata all'aggiudicatario a mezzo mail o pec, entro i termini sopra indicati, ed alla cancellazione degli eventuali gravami ai sensi dell'art. 108 L.F. che avverrà a seguito di autorizzazione del Giudice delegato che verrà richiesta immediatamente dopo la stipula del rogito definitivo. In caso di mancato versamento del saldo

prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il termine prestabilito, l'aggiudicazione provvisoria sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Nel medesimo contesto della stipula del rogito notarile di vendita l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al Notaio delegato alla vendita e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a suo integrale carico. L'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato dal Notaio delegato dopo l'avvenuta aggiudicazione e comunque al momento della stipula del rogito definitivo di trasferimento del bene.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione nonché di tutte le altre somme eventualmente a qualsivoglia altro titolo versate.

Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito mutuante e che, in ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla Procedura. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al notaio delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione che comunque potrà precedere la cancellazione dei gravami ex art. 108 L.F., come sopra menzionato.

6. ESCLUSIONE DELLA GARANZIA PER VIZI DELLA COSA.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla società in concordato, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Monterotondo, 20 novembre 2020

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Orazio Lauri