



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**

### **Sezione Fallimentare**

Concordato Preventivo n. 30/2014

**“CADLA S.p.A.”**

Giudice Delegato: Cons. Dott. Antonio Picardi

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Lucia Stefani

Liquidatori Giudiziali:

dott. Andrea D’Ovidio e Avv. Gian Luca Righi

### **AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

I sottoscritti dott. Andrea D’Ovidio e Avv. Gian Luca Righi, in qualità di Liquidatori Giudiziali del Concordato Preventivo **“CADLA S.p.A.”**, nominati con provvedimento del Tribunale di Arezzo in data 27 settembre 2016;

- visto il programma di liquidazione redatto in data 15 dicembre 2015, la richiesta di determinazione del prezzo base d’asta per l’immobile in oggetto in data 16 dicembre 2016, il parere favorevole del Comitato dei Creditori in data 26 gennaio 2017, il parere del Commissario Giudiziale del 4 gennaio 2017 ed il provvedimento del Giudice delegato di autorizzazione alla vendita a prezzo ribassato in data 25 agosto 2017;

### **A V V I S A N O**

che il giorno **9 (nove) gennaio 2018 (duemiladiciotto), alle ore 16:30 (sedici e trenta minuti)**, presso lo studio del notaio Dr. Michele Tuccari in Arezzo, via Vittorio Veneto 5, avanti ai sottoscritti Liquidatori è fissata la vendita, in unico lotto, del seguente compendio immobiliare facente parte dell’attivo concordatario di proprietà della **“CADLA S.P.A.”**, di seguito descritto.

#### **1) DESCRIZIONE DEI BENI**

- **in Comune di Arezzo, località San Zeno, piena proprietà su terreno edificabile destinato ad attività produttiva, della superficie catastale complessiva di mq. 114.100 (centoquattordicimilacent)**, situato a circa 12 km dal casello dell’Autostrada A1, nella zona periferica sud-ovest della città adiacente all’area industriale ed in prossimità della strada principale che collega Arezzo e Siena (SS 73 Senese – Aretina) e della Strada di Grande Comunicazione Grosseto-Fano, completamente pianeggiante, accessibile da più lati (strada comunale di San Zeno, viabilità della zona industriale, strada vicinale del Prato), inserito in parte in zona “AT\_24\_01 Area di Trasformazione. San Zeno” (superficie coperta massima per attività produttive 32.300 mq.), ed in parte in zona “AT\_24\_02 Area di Trasformazione. San Zeno” (superficie coperta massima per attività produttive 5.680 mq.), censito in catasto come segue:

in catasto terreni:

Comune di Arezzo, catasto terreni, **sezione Valdichiana, foglio 54**,

- **particella 62**, are 3.20, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,05;
- **particella 219**, are 21.90, reddito dominicale euro 16,97, reddito agrario euro 7,35;
- **particella 694**, ha 2.57.75, reddito dominicale euro 199,68, reddito agrario euro 106,49;
- **particella 695**, ha 1.72.65, reddito dominicale euro 133,75, reddito agrario euro 71,33;
- **particella 696**, are 29.95, reddito dominicale euro 23,20, reddito agrario euro 12,37;

- **particella 697**, are 24.75, reddito dominicale euro 19,17, reddito agrario euro 10,23;
  - **particella 698**, are 59.40, reddito dominicale euro 46,02, reddito agrario euro 24,54;
  - **particella 699**, are 15.00, reddito dominicale euro 11,62, reddito agrario euro 6,20;
  - **particella 701**, are 3.95, reddito dominicale euro 3,06, reddito agrario euro 1,63;
  - **particella 702**, are 35.00, reddito dominicale euro 27,11, reddito agrario euro 14,46;
  - **particella 703**, are 15.00, reddito dominicale euro 11,62, reddito agrario euro 6,20;
  - **particella 704**, are 1.60, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,02;
  - **particella 705**, are 1.30, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,02;
  - **particella 706**, are 2.30, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04;
  - **particella 707**, are 1.40, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,02;
  - **particella 708**, are 7.40, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,11;
  - **particella 709**, are 5.20, reddito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,08;
  - **particella 710**, are 6.00, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,09;
  - **particella 711**, are 3.20, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,05;
  - **particella 1040**, ha 1.04.30, reddito dominicale euro 43,09, reddito agrario euro 37,71;
  - **particella 1041**, are 22.20, reddito dominicale euro 9,17, reddito agrario euro 8,03;
  - **particella 1043**, ha 2.60.00, reddito dominicale euro 201,42, reddito agrario euro 107,42;
  - **particella 1045**, are 2.75, reddito dominicale euro 2,13, reddito agrario euro 1,14;
  - **particella 1046**, are 48.90, reddito dominicale euro 37,88, reddito agrario euro 16,42;
  - **particella 1057**, are 14.90, reddito dominicale euro 11,54, reddito agrario euro 5,00;
  - **particella 1058**, are 6.90, reddito dominicale euro 5,35, reddito agrario euro 2,32;
  - **particella 1059**, are 8.60, reddito dominicale euro 6,66, reddito agrario euro 3,55;
  - **particella 1060**, centiare 60, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,25;
- in catasto fabbricati:
- Comune di Arezzo, **sezione B, foglio 54, particella 1085**, area urbana di mq. 490.

Il terreno viene venduto in un unico lotto. Per una più esaustiva descrizione del bene si rinvia alla perizia resa dal Geom. Marco Laurentini in favore della Società e allegata alla proposta di concordato e quella resa dalla Prelios Valuations & e-Services Spa su richiesta dei Commissari Giudiziali.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto; per una descrizione più compiuta ed analitica del bene si invita a consultare la documentazione pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

## **2) PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base: € **4.680.000,00** (quattromilioneicentoottantamila).

Rilancio minimo € **10.000,00** (diecimila).

## **3) PESI GIURIDICI:**

- servitù di passaggio fognatura gravante le particelle 696, 709 e 710 del foglio 54, sezione Valdichiana, a favore del Comune di Arezzo, trascritta ad Arezzo il 13 dicembre 2000, al n. 13.587 di particolare;

## **4) DISCIPLINARE DI VENDITA**

1. La procedura competitiva verrà svolta secondo lo schema dell'asta pubblica senza incanto, presso il notaio, dott. Michele Tuccari (il Notaio Incaricato), avente studio in Arezzo, via Vittorio Veneto n.5, tel. 0575 21998 – 0575 28826 – fax 0575 24931 – [info@studiotuccari.it](mailto:info@studiotuccari.it) - [www.studiotuccari.it](http://www.studiotuccari.it)

2. Le offerte segrete di acquisto dovranno pervenire, per posta, all'indirizzo del Notaio dott. Michele Tuccari, o mediante consegna diretta "a mano", presso lo studio del Notaio medesimo, nei sette giorni feriali precedenti la data prevista per l'asta, dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00. Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo

rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Incaricato all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

**3.** Le operazioni d'Asta si espletano a decorrere dall'orario precisato nell'Avviso: l'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive operazioni d'Asta si svolgeranno senza soluzioni di continuità.

**4.** Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto. Le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno considerate invalide.

Nell'esame delle offerte segrete si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta segreta valida: si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi analiticamente indicati nell'Avviso e pari ad € 10.000,00. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà gli Immobili in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

**5.** Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso lo studio del Notaio Incaricato resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico sarà apposta sia l'indicazione del mittente (che può essere persona differente dall'offerente) sia la dicitura **"offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno 20 luglio 2017 per l'immobile denominato "LOTTO UNICO" – CP n. 30/2014 Cadla S.p.A.";**
- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:
  - == la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale e i recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono) dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, i recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono), le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante con allegazione del certificato camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata. L'offerta dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
  - == la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 8;
  - == copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica (il documento può essere prodotto anche in fase di apertura della busta);
  - == valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
  - == procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- offerte condizionate.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente Disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette, di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili.

**6.** La cauzione da costituire in favore del CP N. 30/2014 della "Cadla S.p.A." sarà di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d'asta di acquisto. La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del CP N. 30/2014 della "Cadla S.p.A.".

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

**7.** Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

**8.** Il Notaio Incaricato redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita", della presenza di offerte segrete di acquisto, della eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti; dell'aggiudicazione, o meno, del lotto. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura del Notaio, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto o a mezzo PEC.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti il Notaio Incaricato.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

**9.** Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centoventi giorni successivi alla data dell'Asta.

**10.** I Liquidatori Giudiziali informeranno degli esiti della procedura d'Asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 Legge fallimentare, anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare.

**11.** In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Incaricato entro 120 giorni dall'asta, previa convocazione scritta inviata dal Notaio all'aggiudicatario a mezzo telegramma, lettera raccomandata a/r o PEC almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non

imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 9. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

**12.** Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del CP n. 30/2014 della "Cadla S.p.A." ovvero mediante bonifico bancario sul conto della Procedura, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza dei Liquidatori Giudiziali, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

**13.** L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

**14.** Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).

Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare in forma scritta al seguente indirizzo PEC: cp30.2014arezzo@pecconcordati.it. La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato dei Liquidatori Giudiziali nei giorni feriali dalle ore 9,00 alle ore 17,00.

E' a disposizione degli interessati, che potranno farne richiesta scritta all'indirizzo PEC cp30.2014arezzo@pecconcordati.it., la relazione di stima e relativi allegati.

**15.** I beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per

qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

**16.** I Liquidatori Giudiziali in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avranno la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgvo. 30.6.2003 n. 196; ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concordataria.

**17.** Un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato, a cura del Notaio delegato, per una volta sul quotidiano "La Repubblica" edizione di Firenze, sul "Corriere di Arezzo" e sul "Corriere di Siena" almeno 60 giorni prima della data fissata per lo svolgimento della vendita. L'Avviso sarà pubblicato continuativamente sul sito internet delle vendite giudiziarie [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) almeno 60 giorni prima e fino al giorno della vendita. Il presente avviso verrà altresì pubblicato sul portale avvisi notarili, nonché per il tramite dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo – Siena su altri portali dedicati e mediante newsletter. Inoltre il Notaio delegato provvederà a notificare l'Avviso di vendita ai creditori muniti di privilegio sull'immobile e ad effettuare l'affissione all'albo del Tribunale di Arezzo.

Roma/Arezzo, 4 ottobre 2017

I Liquidatori Giudiziali

Dott. Andrea D'Ovidio



Avv. Gian Luca Righi

