



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO TECNALL SRL R.F. 25/14
Giudice Delegato: Dott. Roberto Bonino
Curatore Fallimentare: Dott. Massimiliano Tumiati

Il Dott. Massimiliano Tumiati, Curatore Fallimentare nella procedura in epigrafe,

- Vista la sentenza dichiarativa di fallimento pronunciata in data 14 febbraio 2014 dall'Ecc.mo Tribunale di Genova;
- Visto l'art. 107 Legge Fallimentare;
- Letta la relazione di stima della società di revisione incaricata Mazars SpA, che ha valutato la piena proprietà dell'intero complesso immobiliare € 33.700.000,00 (trentatremilionisettescentomila/00);
- Letto, altresì, l'elaborato peritale integrativo redatto dall'esperto incaricato Architetto Davide Lia;
- Visto il programma di liquidazione e successive integrazioni;

AVVISA

che il giorno **29 novembre 2017 alle ore 11.00** nella stanza dell'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Roberto Bonino presso il Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano 10°), sarà posto in vendita, secondo le regole stabilite per la **vendita senza incanto**, il seguente complesso immobiliare:

LOTTO UNICO: Piena proprietà del complesso immobiliare commerciale sito nel Comune di Melilli (SR) – Contrada Spalla Targia - denominato “*Central Park Fashion District Melilli Outlet*”. Il centro commerciale si sviluppa in 105 punti vendita (Categoria C/1) e 29 magazzini (Categoria C/2), per complessivi 70.000,00 mq di superficie, oltre aree esterne pertinenziali a parcheggio privato ed altre aree esterne (piazzali, aree per carico e scarico merci, ecc).

STATO DI OCCUPAZIONE: Risultano in essere n. 17 contratti di affitto di ramo d'azienda aventi ad oggetto unità catastali facenti parte del complesso immobiliare in corso di risoluzione, con la precisazione che nessuno dei titolari dei contratti di affitto ha presentato domanda *ex art. 92 l. fall* per tale titolo, e che in data 27/05/2015 è stata dichiarata l'esecutività dello stato passivo delle domande tempestive. Allo stato attuale il complesso risulta libero da occupanti.

In relazione al complesso immobiliare *de quo* è pendente nante il Tribunale Ordinario di Siracusa causa civile iscritta al n. R.G.A.C. 90300391/11, avente ad oggetto la fase di merito del giudizio possessorio azionato nei confronti di Tecnall S.r.L. *in bonis* da un soggetto confinante, al fine di conseguire la reintegrazione nel possesso di porzione immobiliare di sua proprietà, appunto confinante con il terreno ove sorge il complesso immobiliare, per cui è stata rappresentata l'occupazione con manufatti edificati dalla fallita (18 cabine elettriche e 2 serbatoi

d'acqua a servizio del centro commerciale). Attualmente la causa è rinviata all'udienza di precisazione delle conclusioni del 15 novembre 2017.

Lo stesso soggetto confinante ha avviato nei confronti del Fallimento, sempre davanti al Tribunale di Siracusa, anche il giudizio petitorio, relativo agli sconfinamenti già oggetto della causa possessoria sopra menzionata, ed ulteriori violazioni, in particolare delle norme urbanistiche locali in tema di distanze dai confini, chiedendo la condanna del Fallimento alla rimessione in pristino stato (mediante demolizione e/o arretramento di tutte le costruzioni e manufatti che dovessero risultare realizzati in violazione delle distanze legali). Il giudizio è stato iscritto al n. R.G. 4553/2016 del Tribunale di Siracusa. Attualmente la causa è rinviata all'udienza del 12 febbraio 2018 per la decisione sulle istanze istruttorie delle parti.

Gli atti essenziali relativi al contenzioso e ai processi di cui sopra possono essere presi in visione presso lo studio del Curatore, sito in Genova, Via Mylius 7/2, previo appuntamento (tel. 010- 588182).

Le eventuali conseguenze pregiudizievoli in ipotesi comunque derivanti dal contenzioso in oggetto (ivi inclusa l'evizione delle porzioni in contestazione), restano a carico dell'acquirente, essendo esclusa ogni garanzia relativamente all'esito del contenzioso stesso.

Per regolarità edilizia, catastale ed urbanistica, nonché dettagliata descrizione del complesso immobiliare, si rimanda alla relazione di stima di cui sopra, oltre che all'integrazione redatta dall'Arch. Davide Lia, pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che devono necessariamente essere consultate dall'offerente.

E' in ogni caso esclusa qualsiasi obbligazione o garanzia, a carico del venditore con riguardo, a titolo meramente esemplificativo, alla qualità dei beni, alla loro idoneità ad un determinato utilizzo, all'assenza di vizi, alla congruità del valore di stima dei beni, alla conformità degli impianti ai requisiti di legge ed anche per quanto concerne le certificazioni, oltreché l'adeguamento alle prescrizioni vigenti, che rimarranno interamente onere dell'acquirente.

LOTTO UNICO

Prezzo base:

€ 22.747.500,00 (ventiduemilionisettecentoquarantasettemilacinquecento/00).

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in € 50.000,00 (cinquantamila/00).**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa fino al giorno precedente l'asta, entro le ore 13.00, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano X).

L'offerta dovrà contenere, come disposto dall'art. 571 c.p.c.

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare la piena proprietà a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta** – salvo nel caso di locazione finanziaria (*leasing finanziario*) e nei casi sotto riportati), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Dott. Massimiliano Tumiati

L'offerta, pena di invalidità, deve essere sottoscritta personalmente dallo stesso offerente, il quale anche essere presente all'apertura delle buste, ai fine dell'eventuale successiva gara tra i vari offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura *ad hoc*, il quale potrà, ai termini del combinato disposto dell'art. 571, co. 1, e 579, u.c., c.p.c., fare anche offerta per persona da nominare.

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in corrispondenza di ciascun esperimento;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'integrazione redatta dall'Arch. Davide Lia;

e) copia di un documento d'identità e del codice fiscale (ed eventualmente visura camerale) del soggetto che presenta l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO TECNALL SRL R.F. 25/2014", per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO TECNALL SRL R.F. 25/2014", per un importo pari al **5% del prezzo offerto**, a titolo di spese;

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile.

Modalità di trasferimento della piena proprietà del complesso immobiliare:

La cessione si realizzerà mediante atto pubblico notarile. Il Notaio rogante sarà individuato a cura della Procedura. Gli oneri relativi saranno posti a carico dell'aggiudicatario. L'atto pubblico *de quo* verrà rogato decorsi 30 giorni dalla data del saldo prezzo e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario:

Tutti gli oneri fiscali e ogni altra spesa sono posti a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le spese di cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni risultanti nei pubblici registri che saranno posti a carico della procedura. Ai sensi dell'art. 10 n 8 ter del D.P.R. 633/72 come novellato dall'art. 9 del D.L. 83/2012 convertito con Legge 7 agosto 2012 n. 134, la presente cessione è esente Iva fatta salva l'opzione per l'applicazione dell'imposta in regime di "Reverse charge" ex art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72, oltre alle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale nella misura prescritta dalle disposizioni di legge vigenti alla data della vendita.

Il Curatore

AVVISA, ALTRESÍ,

Dott. Massimiliano Tumiati

che in caso di mancata aggiudicazione, il lotto sarà posto nuovamente in **vendita senza incanto**, nel medesimo luogo, il giorno **13 dicembre 2017** alle **ore 12.00**, alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 20.472.750,00

(ventimilioni quattrocento settantadue mila settecentocinquanta/00).

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in € 50.000,00 (cinquantamila/00).**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa fino al giorno precedente l'asta, entro le ore 13.00, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano X).

Genova, lì 25 settembre 2017

Il Curatore Fallimentare
Dott. Massimiliano Tumiati

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, 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 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, a titolo esclusivamente esemplificativo, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- La piena proprietà del complesso immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate a spese della procedura.
- Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa presso la cancelleria della sezione fallimentare nel corso dell'orario di apertura al pubblico del predetto ufficio. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Curatore Dott. Massimiliano Tumiati o del Giudice Delegato Dott. Roberto Bonino e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.
- **L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. Qualora si renda inadempiente al pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione.
- L'offerta di ammontare pari o superiore al prezzo base è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Curatore potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non vi fosse seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, verrà disposta la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, sarà disposta la vendita in favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo complesso immobiliare oggetto della vendita.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) Pubblici avvisi ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
- b) Inserimento nel portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia e nei siti internet www.venditepubbliche.giustizia.it e www.fallcoweb.it, unitamente alla perizia di stima ed all'elaborato integrativo;
- c) Pubblicazione sulla rivista on-line specializzata "Il quotidiano immobiliare Daily Real estate".