

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

Concordato preventivo ZH S.r.l. in liquidazione (n. 5/2010 R.C.P.)

Giudice Delegato: dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Commissario giudiziale: avv. Raffaele Maccari

Oggetto: 9° tentativo di vendita dell'immobile sito in Priolo Gargallo (SR).

Il sottoscritto liquidatore giudiziale, dott. Michele Laurà,

Premesso che:

Tra le attività patrimoniali della società, destinate, secondo la proposta concordataria, al soddisfacimento dei creditori, rientra la piena proprietà dell'intero **Capannone industriale sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR), contrada Biggemi, S.S. 114 km. 162+450 zona A.S.I., iscritto in catasto al foglio 85, particella 31, sub 13, categoria D/8, R.C. euro 7.260,00.**

A tale immobile la società aveva attribuito, in sede di ricorso per l'ammissione al concordato preventivo, il valore di euro 400.000,00¹. Valore ridimensionato in euro 270.000,00 a seguito della stima del perito nominato per la verifica delle immobilizzazioni rientranti tra gli assets societari².

A seguito di incarico conferito successivamente all'omologazione del concordato preventivo, l'arch. Francesco Napoli, con perizia asseverata in data 18.11.2015, già in atti:

- 1) ha confermato che, sotto il profilo urbanistico, non vi sono motivi ostativi alla cessione dell'immobile;
- 2) ha stimato il suo più probabile valore di mercato in euro 360.000,00. Valore al quale applicare una riduzione del 15% *"... per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria"*. Vendita pertanto da eseguirsi, secondo il consulente tecnico, al prezzo-base di partenza di euro 306.000,00.

Alla perizia in parola è stata allegata, come richiesto dallo scrivente, l'aggiornata documentazione urbanistica ed il titolo di provenienza del bene; cioè, l'atto di compravendita in notaio Giuseppe Vicari del 21.12.2006, rep. n. 39361, con il quale l'immobile venne venduto alla (allora) ZILCH S.r.l., oggi ZH S.r.l. in liquidazione, dalla

¹ Cfr. ricorso per ammissione al c.p. del 10.12.2010, in atti.

² Cfr. relazione ing. Santi Mangano del 19.5.2011, in atti.

"M.C.S. Società Cooperativa", con sede in Priolo Gargallo, S.S. 114 n. 134-136 (doc. già in atti; cfr. relazione del 25.6.2016, anch'essa in atti).

Si sono fin qui svolti otto cicli di vendita, per il tramite del commissionario, Edicom Servizi s.r.l., l'ultimo dei quali svoltosi, tra il 15.4.2024 ed il 30.4.2024, al prezzo base di euro 75.000,00, con ammissibilità di offerte pari almeno al 75% di detto prezzo base, oltre oneri fiscali, nonché di trascrizione, cancellazione e di trasferimento (cfr. giustificativi adempimenti pubblicitari – **doc. 1**). Tentativo anch'esso conclusosi negativamente, come comunicato dal commissionario con la nota che si allega (**doc. 2**).

Con comunicazione via e-mail del 20.5.2024 il sottoscritto liquidatore giudiziale, considerata la scarsa appetibilità dimostrata dall'immobile e prima di valutare la possibilità di *derelictio* del bene, ha chiesto il parere della società e del Commissario Giudiziale in ordine ad un ulteriore esperimento di vendita con le medesime modalità, al prezzo base di euro 60.000,00, pari al precedente prezzo base ridotto del 20%, con possibilità di offerte minime ribassate del 25% (€ 45.000,00).

L'immobile si presenta in pessime condizioni e necessità di rilevanti interventi di manutenzione e di messa a norma, come riscontrato dallo scrivente durante un sopralluogo effettuato in data 1.3.2024.

Con comunicazioni via e-mail del 20.5.2024 entrambi hanno espresso parere favorevole (**doc. 3**).

Si rammenta che non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori.

Tutto ciò premesso e ritenuto, il sottoscritto liquidatore giudiziale

chiede

che la S.V., sostituendosi al Comitato dei Creditori, non costituito, autorizzi lo scrivente a procedere ad un ulteriore tentativo di vendita telematica dell'immobile di cui in premessa, mediante il commissionario, Edicom Servizi s.r.l., con modalità analoghe a quelle dei precedenti tentativi ed al **prezzo base di euro 60.000,00**, con ammissibilità di offerte pari almeno al 75% di detto prezzo base (€ 45.000,00), oltre oneri fiscali, nonché di trascrizione, cancellazione e di trasferimento.

Si allegano i seguenti documenti:

1. giustificativi adempimenti pubblicitari ottavo ciclo vendite;
2. relazione di vendita telematica Edicom Servizi del 30.4.2024;



MICHELE LAURA'
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA MADDALENA, 128 - 98123 MESSINA
TEL. 090.718399 FAX 090.675767
E-mail: studiomichelelaura@gmail.com
Pec: michelelaura@legalmail.it

3. parere del Commissario Giudiziale e del legale rappresentante di ZH del 20.5.2024;
4. bozza del bando di vendita.

Messina, 4 ottobre 2024

Il liquidatore giudiziale
dott. Michele Laurà

