



Spett. creditore,

con la presente, Le trasmettiamo le LINEE GUIDA relative al ramo CONTINUITA', approvate sia dal comitato dei CREDITORI, sia dai COMMISSARI GIUDIZIALI, finalizzate alla compensazione del credito, previa loro verifica.

Con tali linee si è voluto regolamentare la procedura di acquisto di un bene con compensazione di un credito che, sempre più spesso, è stata richiesta dai creditori stessi.

Si ritiene che, mediante la compensazione del credito, si possano avere i seguenti vantaggi:

- a. Acquisto di un bene ad un prezzo conveniente.
- b. Rientro immediato (anche se parziale per i creditori chirografari) del proprio credito.
- c. Possibilità di rogitare con un acquirente "da nominare", risparmiando oneri di tassazione.
- d. Possibilità di aggregare più creditori per l'acquisto di beni di grande entità.

Qualora fosse interessato ad approfondire quanto sopra, La invitiamo a contattare i ns. uffici al n.0523.757200 per fissare un appuntamento.

In allegato:

- Modulo per la richiesta di acquisto irrevocabile.
- Linee guida per la compensazione del credito.
- Elenco immobili ad oggi oggetto di possibile compensazione.

Piacenza lì 20 GEN. 2015

Prot. n. 42/33

INDACOO S.C.p.A. in c.p.

Il Presidente

Fabio Salotti

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Il sottoscritto nato a
il cod.fisc. residente in
Via, vanta nei confronti di Indacoo un credito di €
(Euro /00)

Pertanto, in conformità alle "LINEE GUIDA PER LA COMPENSAZIONE DEI CREDITI", si propone irrevocabilmente quale acquirente del bene sito in via..... identificato al Catasto di al fg. mappale rispettivamente ai sub, inserito nei beni del Ramo Continuità della Società Indacoo S.C.p.A. in C.P., alle seguenti condizioni:

- 1) Prezzo di acquisto € (Euro /00)
oltre a imposte di legge.
- 2) Il pagamento avverrà nel modo seguente:
 - Credito privilegiato €(Euro.....)
 - Credito chirografario €(Euro.....)
 - Versamento € (Euro.....)
 - Accollo mutuo € (Euro.....)

Tale importo non comprende e sono a carico dell'acquirente:

- Spese notarili, ipotecarie e catastali.
- Dall'autorizzazione alla vendita sino al rogito notarile, addebito a carico dell'acquirente dei rimborsi relativi a rate mutuo, spese condominiali ordinarie e straordinarie, spese di manutenzione ordinarie e straordinarie, imposte comunali.

- 3) La presente proposta d'acquisto è da intendersi irrevocabile.
- 4) In caso di mancata accettazione della proposta Indacoo Soc. Coop. p. A. in C.P. restituirà solo le somme versate, escludendo a priori ogni riconoscimento di interessi e richiesta di risarcimento danni da parte del sottoscritto.
- 5) Il sottoscritto dichiara inoltre che, con la firma della presente proposta di acquisto, accetta tutte le condizioni previste dalle LINEE GUIDA PER LA COMPENSAZIONE DEI CREDITI.
- 6) In caso di mancato perfezionamento del rogito per qualsiasi ragione imputabile al promissario acquirente, verrà addebitata a carico di quest'ultimo una penale pari al 30% del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, che verrà recuperata anche mediante la decurtazione del credito originariamente vantato.

Piacenza, li

Il Proponente

ELENCO IMMOBILI RAMO CONTINUITA'

Comune di PIACENZA									
Ubicazione	Categoria Catastale	Rif. catastali	Destinazione d'uso	Sup. commerciale vendibile (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Mutuo Residuo	Note	
Via Di Vittorio n.25	A/10	Fg 81 map302 sub 3	ufficio	58,58	900,00	52.722,00	0		
Via Mutti n.8	C/2	Fg 82 map 298 sub 3	deposito	67,64	700,00	47.348,00	0		
Via Fermi n.15	A/10	Fg 69 map 1.682	ufficio	669,31	2.700,00	1.807.137,00	0		
Via Casati	C/6	Fg 71 map 1.763 sub 21	autorimessa	6,50	1.600,00	10.400,00	0		
Comune di PONTENURE									
Ubicazione	Categoria Catastale	Rif. catastali	Destinazione d'uso	Sup. commerciale vendibile (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Mutuo Residuo	Note	
Via Pertini n.6-8	A/2 - C/6	Fg.17 map 1.716 sub 18-12	abitazione e autorimessa	63,48	975,00	61.893,00	0	Unità locata*	
Via Pertini n.6-8	A/2 - C/6	Fg.17 map 1.716 sub 19-17	abitazione e autorimessa	63,00	975,00	61.425,00	0	Convenzionata con il comune	
Comune di CARPANETO									
Ubicazione	Categoria Catastale	Rif. catastali	Destinazione d'uso	Sup. commerciale vendibile (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Mutuo Residuo	Note	
Via Manzoni snc (lotto 6-7)	F/1	Fg.13 map 822-835	terreno edificabile	2.373,00	90,00	213.570,00	0	Vendita condizionata all'autorizzazione del Comune	

Comune di CASTELVETRO

Ubicazione	Categoria Catastale	Rif. catastali	Destinazione d'uso	Sup. commerciale vendibile (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Mutuo Residuo	Note
Via Aldo Moro snc	F/1	Fg.7 map 1.616-1.617- 1.618	terreno edificabile	1.289,00	180,00	232.020,00	0	Vendita condizionata all'autorizzazione del Comune

Unità locata*: I conduttori, avranno la prelazione per l'acquisto dell'immobile. Si procederà alla vendita a terzi solo dopo rinuncia formale.

A tutti i creditori

LINEE GUIDA PER LA COMPENSAZIONE DEI CREDITI

Al fine di incentivare il buon esito della procedura concordataria, nel rispetto delle indicazioni in materia di liquidazione dell'attivo fornite dal decreto di omologa, si propone che i creditori - sia privilegiati che chirografari - possano chiedere compensazione del proprio credito attraverso l'acquisto di beni immobiliari rientranti nel ramo "continuità" o nel ramo "concordato".

Si sintetizzano di seguito le linee guida da utilizzare per l'esercizio della compensazione, le posizioni compensabili, nonché gli immobili da vendere con relativo valore di stima, come da elenco allegato.

CRITERIO DA SEGUIRE PER LE COMPENSAZIONI

Le compensazioni dovranno avvenire, per i due rami (concordato e continuità), fra le rispettive posizioni debitorie e creditorie all'interno di ciascun ramo. Ciò significa che, ad esempio, **non sarà possibile** effettuare compensazioni fra posizioni creditorie verso il ramo continuità e la vendita di beni del ramo concordato (e viceversa). Si precisa che **la compensazione dovrà essere effettuata sull'imponibile di vendita**. Le imposte di qualsivoglia natura connesse alla vendita restano escluse da qualsiasi compensazione.

LIMITI ALLA COMPENSAZIONE

CREDITORI PRIVILEGIATI: (Banche, fornitori, dipendenti, enti tributari e previdenziali).
= 100% dell'imponibile ; 50% (con rinuncia automatica al rimborso del restante 50%) dell'iva e delle spese incluse nel credito (in quanto di natura chirografaria);

CREDITORI CHIROGRAFARI: (Banche, fornitori, titolari di libretti sociali, creditori intercompany) = 50% del credito, con rinuncia automatica al rimborso del restante 50%.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI POSSIBILE COMPENSAZIONE

a) BENI IMMOBILI COMPENSABILI DAI CREDITORI DEL RAMO CONCORDATO = immobili di compendio del RAMO CONCORDATO.

b) BENI IMMOBILI COMPENSABILI DAI CREDITORI DEL RAMO CONTINUITA' = immobili facenti parte della continuità.

MODALITA' DI ESECUZIONE DELL'OPERAZIONE

- a. Richiesta di acquisto del bene individuato attraverso impegnativa non onerosa.
- b. La somma compensabile, da determinarsi secondo le regole sopra esposte, **non potrà comunque mai eccedere la differenza fra il valore del bene e la relativa quota di mutuo**, ove sussista.
- c. Possibilità di stabilire se intestare a se stessi o a "persona da nominare" l'immobile di cui viene richiesto l'acquisto.
- d. Istanza al comitato dei creditori e ai commissari giudiziali per acquisizione del parere/assenso
- e. Rogito notarile = entro il termine ultimo del 30/6/2016, anche nel caso di persona da nominare.

CONDIZIONI DI ACQUISTO E SPESE ACCESSORIE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Spese notarili, ipotecarie, fiscali e catastali.
- Dall' autorizzazione alla vendita del bene da parte del Comitato dei Creditori e del Commissari Giudiziali sino al rogito (in particolare nel precedente caso "c")= addebito a carico dell'acquirente dei rimborsi relativi a rate mutuo, spese condominiali ordinarie e straordinarie, spese di manutenzione ordinarie e straordinarie, imposte comunali. Tali somme dovranno essere inderogabilmente corrisposte entro la data del rogito notarile.
Le chiavi verranno consegnate al rogito. Verrà comunque garantita, sino al momento del rogito, la disponibilità a visitare gli immobili su richiesta.
- In caso di mancato perfezionamento del rogito per qualsiasi ragione imputabile al promissario acquirente, verrà addebitata a carico di quest'ultimo una penale pari al 30% del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, che verrà recuperata anche mediante la decurtazione

del credito originariamente vantato dal medesimo promissario acquirente.

- Le offerte dovranno pervenire nei sessanta giorni successivi alla ricezione della presente e, decorso tale termine, si procederà direttamente a valutare le singole proposte.
- In caso di più richieste per lo stesso immobile, al sessantunesimo giorno verrà considerata valida l'offerta più conveniente alla massa dei creditori.
- Ogni ulteriore informazione ed ogni chiarimento potranno essere richiesti presso la sede di Indacoo di via Bolzoni n.14 a Piacenza, tel 0523.757200.

- IL COMITATO DEI CREDITORI

- CONSORZIO CONAS esprime parere FAVOREVOLE firma _____

CONSORZIO EDILE CONAS
Via della Battaglia n. 14
29092 CHIARI (PC)
C.F. 02506410988
R.I. BS 1998-46724 - REA 401692

- CASSA RISP. DI PR E PC esprime parere _____ firma _____

- ANNA MARIA BIANCHI esprime parere FAVOREVOLE firma Anna Maria Bianchi

IL COMMISSARI GIUDIZIALI

ESPRIMONO PARERE FAVOREVOLE

Piacenza, 12 dicembre 2014