

TRIBUNALE DI ANCONA

FALLIMENTO: Compagnucci spa in liquidazione (n. 119/2016)

GIUDICE DELEGATO: Dott. Pietro Merletti

CURATORI FALLIMENTARI: Rag. Giannino Lattanzi e Avv. Guglielmo Pericoli

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

I sottoscritti Rag. Giannino Lattanzi, con studio in Fabriano (AN) via Dante 71 e Avv. Guglielmo Pericoli con studio in Roma, via Girolamo Da Carpi, 6, curatori del fallimento in epigrafe

PREMESSO

che in data 13/10/2016, il Tribunale di Ancona Seconda sezione Civile Ufficio Fallimenti ha emesso sentenza dichiarativa di fallimento, n. 130/2016 RF, della società Compagnucci s.p.a. in liquidazione, con sede in via Scarpara Alta 57 - 60030 - Santa Maria Nuova (AN), iscritta al Registro Imprese al n. AN-170308,

che nel predetto provvedimento sono stati nominati curatori i sottoscritti Rag. Giannino Lattanzi, con studio in Fabriano (AN) via Dante 71 e l'Avv. Guglielmo Pericoli, con studio in Roma, via Girolamo da Carpi 6,

che in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dai sottoscritti curatori si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita di un lotto immobiliare ex art. 107, 1 comma l.fall.

che Gobid International Auction Group srl è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l. fall. e, pertanto, i curatori possono avvalersene ai fini della liquidazione della massa attiva del fallimento,

che ai fini della pubblicità dell'avviso di vendita, questo sarà pubblicato sulla piattaforma www.gorealbid.it e sul Portale delle vendite Pubbliche (stante la obbligatorietà della pubblicazione e del caricamento dei dati a partire dal 19.02.2018)

che per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con vendita telematica asincrona

RENDONO NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolgono al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it (*vendita telematica asincrona*).

(A) FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE, della superficie totale pari a 13.255 mq ubicato nel Comune di Santa Maria Nuova (An), Via Scarpara Alta n. 57.

L'edificio comprensivo di aree esterne comuni ed esclusive è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Nuova al foglio 17 con i seguenti dati:

- Mappale 222 sub. 8 Categoria D/7 Rendita € 12.812,00;

- Mappale 222 sub. 9 Categoria D/7 Rendita € 21.006,00;
- Mappale 222 sub. 10 Categoria D/7 Rendita € 17.784,00;
- Mappale 222 sub. 11 Categoria D/7 Rendita € 1.114,00;
- Mappale 161 sub. - Categoria D/1 Rendita € 123,95;

(B)TERRENI COMPOSTI DI AREE FABBRICABILI E AGRICOLE:

- foglio 17 part. 18 classe 1 ha 2 are 32ca 40
- foglio 17 part. 141 classe 1 are 22 ca 64
- foglio 17 part. 388 porz AA classe 1 ha 2 are 80 ca 45
- foglio 17 part. 388 porz. AB are 13, ca 12

Il tutto (A+B) meglio descritto nella Perizia di stima depositata in atti del C.T.U. Geom. Gianluca Zuccaro con studio in Fabriano (all. n. 1).

Il fabbricato è oggetto di contratto di locazione (all. n. 2) stipulato presso il Notaio Massimo Baldassarri in data 28.07.2016 con scadenza a seguito di rinnovo, il 27 luglio 2028. Il conduttore corrisponde un canone annuo di euro 120.000,00. Nel contratto di locazione all'art. 9 è previsto il diritto di prelazione del conduttore in caso di vendita dell'immobile, da esercitare secondo le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della legge 392/78.

La vendita avverrà in unico blocco al prezzo base di **Euro 1.200.000,00, oltre IVA se dovuta, salvo eventuali offerte migliorative.**

Il rilancio minimo in caso di gara è di 20.000,00.

INVITANO

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito www.gorealbid.it ed a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto, **compilando l'apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato on line sulla Piattaforma www.gorealbid.it** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo pec gorealbid@pec.it, nel rispetto delle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti i soggetti intenzionati a partecipare all'asta, tranne coloro per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito www.gorealbid.it, saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, con offerta di un prezzo non inferiore a quello base richiesto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale del 10% del prezzo offerto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

L'offerente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Le offerte dovranno contenere:

Il prezzo offerto, **insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovrà essere allegata alla offerta copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Persone giuridiche: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultano i relativi poteri e i dati della società, eventuale recapito telefonico.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se inferiore al prezzo base richiesto e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno 10 febbraio 2022, antecedente a quello fissato per la valutazione delle offerte ad opera della Curatela e non potranno essere inferiori ai prezzi base indicati.

FASE 2 – VALUTAZIONE OFFERTE

Il giorno 11 febbraio 2022 alle ore 12, la Curatela procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili

di acquisto raccolte da **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl** e alla verifica della regolarità delle stesse.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dalla Curatela, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

Nel caso in cui pervengano più offerte, l'offerta maggiore ove sia regolare e non inferiore al prezzo base indicato, sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gorealbid.it (FASE 3).

FASE 3 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl**, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gorealbid.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gorealbid.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte di pari importo, sarà formalizzata, mediante una puntata sulla piattaforma, quella ricevuta per prima in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl**, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gorealbid.it avrà la durata di 6 giorni a decorrere dal 15 febbraio 2022 ore 15,00 fino al 21 febbraio 2022 ore 15,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

La Curatela può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gorealbid.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o **dell'eventuale periodo di estensione**.

In caso di mancanza di rilanci, si procederà all'aggiudicazione all'offerente che avrà formulato l'offerta maggiore o in caso di offerte di pari importo a quello che ha formalizzato per primo la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo quanto sopra specificato.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma L.F. e qualora non sia esercitato il diritto di prelazione di cui ai paragrafi seguenti, si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, senza interessi, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà incamerata a titolo di penale **dalla Curatela**.

Esaurite le operazioni di aggiudicazione la Curatela informerà l'aggiudicatario e, ove non sia esercitata la prelazione da parte del conduttore, lo inviterà **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni; si indica fin da ora il notaio Dott. Massimo Baldassarri, via Osimo 1, Moie (AN).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura ed imputata ad acconto prezzo.

A tal fine, GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di trasferire sul c/c indicato dalla Curatela le somme sopraccitate, prima della vendita.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a Fallimento Compagnucci s.p.a. in liquidazione entro la data fissata per la stipula notarile per il trasferimento di proprietà.

L'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico

dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge) **entro la data fissata per il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità stabilite dalla Curatela.**

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato dall'assegnatario provvisorio entro trenta giorni dalla assegnazione provvisoria.

Sia il deposito cauzionale sia i diritti d'asta (Buyer's Premium) saranno restituiti all'assegnatario provvisorio decorsi trenta giorni dall'eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui all'articolo successivo del presente avviso.

DIRITTO DI PRELAZIONE

E' previsto il diritto di prelazione a favore della Società conduttrice Compagnucci High Tech s.r.l. a socio unico da esercitarsi secondo le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della legge 392/78, ai sensi dell'art. 9 del contratto di locazione del 28 luglio 2016.

All'atto di esercizio del diritto di prelazione la Società dovrà allegare copia della contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale dell'ammontare e come previsto dagli articoli "Condizioni di vendita" e "modalità del versamento" alle pagine 3 e 5 del presente avviso.

Entro trenta giorni dall'esercizio della prelazione la società dovrà versare il Buyer's Premium dell'ammontare e come previsto dagli articoli "modalità del versamento" e "diritti d'asta" Buyer's Premium" alle pagg. 5, 6 e 7 del presente avviso di vendita.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, con atto notarile entro sessanta giorni dalla aggiudicazione presso il notaio Massimo Baldassarri di Moie (AN).

Le iscrizioni ipotecarie, le trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi, e ogni altro vincolo saranno cancellati a cura e spese dell'acquirente, previo provvedimento del Giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l. fall.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase I, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel

corso della Fase 3, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, oltre Iva, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI



Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.000,00	€ 500.000,00	3,5%
Da - a	€ 500.000,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.000,00		2,5%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo

dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;

- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché, come sopra evidenziato, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ove esistenti;

- Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, degli allegati, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali di vendita.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

I curatori fallimentari, ai sensi degli artt. 107, 1 comma l. fall. e 490 c.p.c. tramite il soggetto specializzato indicato in premessa, effettueranno le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la procedura competitiva:

- il presente avviso, unitamente agli allegati, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.gorealbid.it e sui siti www.immobiliare.it e www.subito.it.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultanti dai pubblici registri.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento europeo 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Fabriano, 15 dicembre 2021

I Curatori

Rag. Giannino Lattanzi

Avv. Guglielmo Pericoli