

TRIBUNALE DI ANCONA

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

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giovanna Bilò

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 Senigallia, via Testaferrata, 2, 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 Senigallia, via Testaferrata, 2,

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 tre lotti immobiliari 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 dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it (*vendita telematica asincrona*).

Lotto n. 1

(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. 8 Categoria D/7 Rendita € 17.784,00;
- Mappale 222 sub. 8 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 22 ca 40
- foglio 17 part. 141 classe 1 ha 22 are 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; il conduttore corrisponde un canone annuo di euro 120.000,00.

Il terreno agricolo per ha 03.40.00 è affittato fino al 10.11.2020 al canone annuo di 280,00 (all. 3).

La vendita avverrà in unico blocco al prezzo base di **Euro 4.089.690,00, oltre IVA se dovuta, salvo eventuali offerte migliorative.**

Il rilancio minimo in caso di gara è di 50.000,00.

Lotto n. 2

(A) FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE, della superficie totale pari a 1.275 mq ubicato nel Comune di Castelfidardo (An), Via Scandalli, all'interno di una Zona industriale posta lungo la Strada Provinciale della Val Musone, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo (An) al foglio 36 con i seguenti dati :

Mappale 20 Categoria D/7 Rendita € 4.326,88;

Mappale 232 e 236 Catasto Terreni Foglio 36 mq. 2.546;

(B) AREA EDIFICABILE INDUSTRIALE, censita al Catasto Terreni del Comune di Castelfidardo (An) al foglio 36 con i seguenti dati:

Mappale 232 e 236 Catasto Terreni Foglio 36 mq. 2.546;

(C) Quota di proprietà della Compagnucci Spa In Liquidazione del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfidardo:

foglio 36 part. 195 e part. 198 (Proprietà Compagnucci spa per 1/3);

Il tutto meglio descritto nella Perizia di stima depositata in atti del C.T.U. Geom. Gianluca Zuccaro con studio

in Fabriano (allegato n. 1).

La vendita avverrà in unico blocco al prezzo base di **Euro 446.180,00, oltre IVA se dovuta, salvo eventuali offerte migliorative.**

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

Nel fabbricato ad uso industriale sono custoditi beni mobili di proprietà della Compagnucci spa in liquidazione (residuo magazzino e macchinari e attrezzature). L'immobile sarà liberato da tali beni entro tre mesi dalla stipula del contratto di compravendita, tempo necessario per la diversa collocazione degli stessi.

Lotto n. 3

▪ **FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE**, della superficie totale pari a 1.820 mq ubicato nel Comune di Castelfidardo (An) Via Mattei.

L'edificio comprensivo di aree esterne comuni ed esclusive è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo al foglio 26 con i seguenti dati:

- Mappale 565 Categoria D/7 Rendita € 3.399,84;

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

La vendita degli immobili di cui sopra avverrà in unico blocco al prezzo base di **Euro 306.726,75, oltre IVA se dovuta, salvo eventuali offerte migliorative.**

Il rilancio minimo in caso di gara è di € 15.000,00.

Nel fabbricato ad uso industriale sono custoditi beni mobili di proprietà della Compagnucci s.p.a. in liquidazione (residuo magazzino e macchinari e attrezzature). L'immobile sarà liberato da tali beni entro tre

mesi dalla stipula del contratto di compravendita, tempo necessario per la diversa collocazione degli stessi.

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 PEC all'indirizzo gobid@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); dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità; copia del tesserino di codice fiscale, autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, dovrà essere allegata alla offerta la documentazione attestante il regime patrimoniale.

Società e altri enti: copia della carta di identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, 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 antecedente a quello fissato per la valutazione delle offerte ad opera del curatore e non potranno essere inferiori ai prezzi base indicati.

FASE 2 – VALUTAZIONE OFFERTE

Il giorno 5 marzo 2019 alle ore 12,00, il Curatore 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 dal Curatore, 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 per lo stesso lotto 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 5 marzo 2019 fino all'11 marzo 2019 ore 16,00 .

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.

Il curatore 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.gobid.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.

Dalla data dell'aggiudicazione decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà incamerata a titolo di penale **risarcitoria e ripartita equamente tra la Curatela e GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl**.

Esaurite le operazioni di aggiudicazione il Curatore informerà l'aggiudicatario e 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, entro i termini stabiliti.

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 e non oltre 3 giorni lavorativi prima della data fissata per il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità stabilite dalla Curatela.**

Le spese relative al Buyer's Premium dovranno essere versate entro 10 gg dall'aggiudicazione e comunque entro e non oltre il termine fissato per il trasferimento della proprietà.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese, comprese quelle relative al 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 della procedura, previo provvedimento del Giudice delegato ai sensi dell'art. 108 l. fall.

Gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non (fatte salve quelle riportate sopra) saranno a carico dell'acquirente.

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 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 3, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium 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), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti restano a carico della procedura fallimentare;

- 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 1. 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 alla relazione di stima e 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.

Ancona, 24 ottobre 2018

I Curatori

Rag. Giannino Lattanzi

Avv. Guglielmo Pericoli