

TRIBUNALE DI PESCARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: Tirino Srl

R.G.: n. 4/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Colantonio

Curatore: Dott. Vincenzo Di Majo

**"DISCIPLINARE" PER LA VENDITA ED IN SUBORDINE PER L'AFFITTO DEL
COMPLESSO AZIENDALE - 4[^] ESPERIMENTO.**

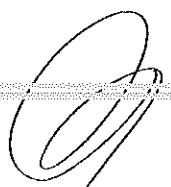
di società fallita avente ad oggetto l'attività di costruzione e montaggio di impianti industriali, di progettazione, costruzione, installazione, assistenza, manutenzione e collaudo di impianti ingegnerizzati per tutte le esigenze nel campo dell'energia chimica, meccanica e fisica, di lavorazione e posa in opera di tubazioni in acciaio, di piping e precommissioning.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA.

Il sottoscritto dott. Vincenzo Di Majo, Curatore del Fallimento n.4/2016, dichiarato con sentenza del Tribunale di Pescara del 12 gennaio 2016, depositata in Cancelleria l'08 febbraio 2016, in ossequio al Programma di liquidazione ed alla successiva integrazione approvati dall'On. G.D., dott.ssa Anna Fortieri, rispettivamente il 24 novembre 2016 ed il 14 dicembre 2017, è stato autorizzato, ai sensi dell'art.104-ter della Legge Fallimentare, ad esperire una procedura competitiva (di seguito "Procedura") finalizzata all'alienazione del complesso aziendale appartenente alla società fallita Tirino s.r.l. (di seguito "TIRINO") e, in subordine, qualora non siano presentate offerte di acquisto o nessuna di tali offerte sia valida, all'affitto della medesima Azienda per un periodo di due anni con successiva vendita all'asta dell'Azienda stessa, con modalità da stabilire, riservando comunque all'affittuario il diritto di prelazione previsto dall'art. 104-bis, V comma Legge Fallimentare,

AVVISA

che la vendita ed in subordine l'affitto dell'Azienda "TIRINO", sita in Bolognano (PE), alla Località Piano d'Orta, Strada Provinciale n. 27, esercente l'attività sopraindicata avverrà



mediante asta competitiva sul portale www.industrialdiscount.it, gestito dalla società delegata alle operazioni di vendita IT Auction s.r.l.(di seguito anche soltanto: "ITA"), con sede in Faenza (RA), alla Via Galileo Galilei n. 6, c.f., partita iva e numero di iscrizione al registro imprese di Ravenna 02410510396, con le modalità e alle condizioni di seguito riportati.

2. COMPOSIZIONE DELL'AZIENDA.

L'Azienda "TIRINO" comprende:

A) Complesso immobiliare.

Opificio industriale di proprietà della società fallita sito in Bolognano (PE), Località Piano d'Orta, Strada Provinciale n.27, individuato nel Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 1, particella 132, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 e nel Catasto Terreni al foglio 1, particella 132 (ente urbano) ed identificato con il LOTTO N. 5 nella perizia di stima a firma dell'Arch. Pasquale Polidori, con studio in Pescara, al Corso Umberto n.44, che ivi si allega sub "A" (All. A), nella quale viene meglio descritto alle pagine 95 e seguenti.

Le unità catastali di cui consta il complesso immobiliare suddescritto sono state acquisite alla procedura, che ne ha altresì la piena ed esclusiva disponibilità.

B) Arredi, Macchinari, Attrezzature e Macchine elettroniche di ufficio.

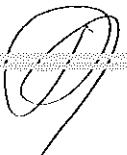
I beni sono stati raggruppati nei Lotti N.1 e N.2 nella perizia di stima, allegata sub "A" al "DISCIPLINARE", nella quale vengono descritti alle pagine 60 e seguenti.

I lotti n.1 e n.2 identificano rispettivamente gli arredi e le macchine elettroniche di ufficio (lotto n.1) ed i macchinari e le Attrezzature di produzione (lotto n.2).

C) Avviamento aziendale.

Si precisa quanto segue:

- l'offerente (sia per l'acquisto che per l'affitto del complesso aziendale descritto nel presente disciplinare) si obbliga, in caso di aggiudicazione, a concedere in comodato gratuito a favore del "Fallimento Tirino s.r.l.", per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla Data di Efficacia e di Consegnna dell'Azienda, per le esigenze di conservazione dei documenti e per la gestione della procedura fallimentare: i) una porzione nell'ambito del complesso immobiliare descritto nella perizia di stima allegata **sub "A"** e precisamente il quarto ufficio situato sulla destra rispetto alla porta di accesso alla palazzina uffici, ii) la strumentazione informatica necessaria allo svolgimento delle relative procedure contabili ed amministrative, iii) il mobilio relativo, il tutto con modalità operative che non pregiudichino le attività dell'acquirente o dell'affittuario, senza aver diritto ad alcun indennizzo;



- il complesso immobiliare di cui alla lettera "A" che precede che costituisce parte integrante e sostanziale del compendio Aziendale oggetto del presente "DISCIPLINARE" è gravato da iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla **Certificazione notarile** ex art. 567 c.p.c. del 27 ottobre 2017, a firma del Notaio Elena Colantonio, con studio in Pescara, al Corso Umberto I, ivi allegata su "B" (All.B).

La Procedura di vendita o in subordine di affitto del compendio aziendale suddescritto sarà impostata secondo lo schema dell'asta pubblica senza incanto dinnanzi ad un notaio delegato dagli organi della procedura (il Notaio incaricato).

Al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni sull'Azienda "TIRINO", occorre presentare la **Manifestazione di Interesse**, e l"**Accordo di Riservatezza**", redatti secondo i modelli disponibili nella sezione ad accesso libero del sito scaricabili anche in formato ".doc", ivi allegati rispettivamente sub "C" e "D" (All. C e D).

La **Manifestazione di Interesse** e l"**Accordo di Riservatezza**" dovranno essere sottoscritti dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa interessata, nel caso in cui la stessa sia costituita in forma di impresa individuale o di società, quale risultante dalla visura della camera di commercio recante data non anteriore a 30 (trenta) giorni dalla data della presentazione della manifestazione di interesse, a cui dovrà essere allegata, ovvero da procuratore speciale, la cui procura dovrà essere allegata, in originale o copia conforme alla medesima manifestazione di interesse.

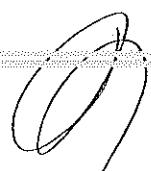
La "Manifestazione di Interesse" e l"**Accordo di Riservatezza**" dovranno essere inviati al seguente indirizzo mail itauction@pec.it.

A coloro che avranno inviato la Manifestazione di Interesse e l'Accordo di Riservatezza, debitamente redatti e sottoscritti come sopra indicato, saranno inviate le perizie e i documenti collegati.

L'accesso ai documenti sarà consentito fino al giorno di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

3. CONDIZIONI MINIME DELLA VENDITA.

Il prezzo a base d'asta per la vendita dell'Azienda è fissato nella misura di Euro 911.250,00 (novecentoundicimiladuecentocinquanta/00), ribassato rispetto al prezzo risultante dalla perizia di stima, ivi allegata sub "E", effettuata dall'esperto incaricato dalla procedura



fallimentare dott. Mario Marzovilla, sulla cui base è stato determinato il prezzo base d'asta per il primo esperimento di vendita (**AII. E**).

La vendita dell'Azienda, come sopra descritta, avverrà, "come vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

La vendita è fatta 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.

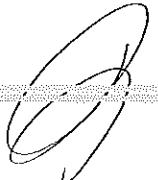
Conseguentemente, la mancanza di qualità, eventuali difformità, l'esistenza di eventuali vizi - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuali necessità di adeguamento degli immobili e/o di impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare - non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e tutti i debiti maturati anteriormente alla data di efficacia e consegna dell'azienda, i quali pertanto rimarranno rispettivamente a favore ed a carico della "TIRINO S.R.L." in fallimento.

Gli immobili facenti parte dell'Azienda verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della dichiarazione di fallimento, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese dell'acquirente.

I beni mobili, le attrezzature, i macchinari e gli impianti saranno ceduti liberi da pesi e/o vincoli. Eventuali adeguamenti degli stessi o dei beni immobili alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti anche in tema di esercizio dell'attività saranno a carico dell'acquirente dell'Azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Ogni onere fiscale della vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuto al Notaio Incaricato sono a carico dell'acquirente. Tutte le altre condizioni contrattuali sono descritte nello "Schema di Contratto di Cessione d'Azienda", ivi allegato sub "**F**" (**AII. F**), al presente Disciplinare.



4. CONDIZIONI MINIME DELL'AFFITTO

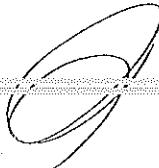
4.1 Condizioni generali.

Il contratto di affitto di Azienda avrà una durata di due anni, con facoltà di recesso per la Curatela, ai sensi dell'art. 104 bis, terzo comma, L.F., con preavviso di 60 (sessanta) giorni, da comunicare con raccomandata a/r o con posta certificata.

Il canone di affitto a base d'asta è fissato, per l'intero biennio di durata del presente contratto, in complessivi Euro 72.563,00 (euro settantaduemilacinquecentosessantatre/00), con un prezzo ribassato rispetto al prezzo risultante dalla perizia di stima, ivi allegata sub "E", effettuata dall'esperto incaricato dalla procedura fallimentare dott. Mario Marzovilla, sulla cui base è stato determinato il prezzo base d'asta per il primo esperimento di affitto (All. E).

L'importo del canone di affitto risultante dall'offerta dell'aggiudicatario e relativo alla intera durata del contratto (due anni) dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione ed in via anticipata, entro e non oltre la stipula del contratto di affitto. L'affittuario, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di affitto, dovrà presentare alla Curatela:

- idonea polizza di assicurazione contratta con primaria compagnia assicurativa operante sul territorio nazionale a garanzia dell'eventuale ristoro di ogni genere di danno (anche da furto ed incendio) dell'Azienda oggetto di affitto per un massimale non inferiore ad Euro 3.000.000,00 (euro tremilioni/00), di cui Euro 2.500.000,00 (euro duemilonicinquecentomila/00) per gli immobili, Euro 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) per i beni mobili, valida per tutta la durata del contratto di affitto e con espressa rinuncia, da parte della compagnia assicuratrice, alla rivalsa ed a qualsiasi eccezione, con particolare riferimento alla copertura del rischio anche di eventuali dichiarazioni inesatte e/o reticenti, a parziale deroga di quanto previsto dagli articoli 1892 e 1893 cod. civ.;
- idonea polizza di assicurazione contratta con primaria compagnia assicurativa operante sul territorio nazionale per responsabilità civile per rischi diversi verso terzi e verso prestatori d'opera per un massimale non inferiore ad €. 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), per singolo sinistro, valida per tutta la durata del contratto di affitto. Inoltre, l'affittuario dovrà corrispondere le spese ed imposte inerenti e conseguenti la stipula del contratto di affitto di azienda che rivestirà la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dal Notaio Incaricato.



All'affittuario sarà riconosciuto il diritto di prelazione per l'acquisto dell'Azienda
oggetto del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 104 bis quinto comma della Legge Fallimentare, in forza dell'autorizzazione rilasciata dal G.D. in data 14 dicembre 2017, in sede di approvazione dell'integrazione al programma di liquidazione.

4.2 Obblighi a carico dell'affittuario

La stipula del contratto di affitto comporterà a carico dell'affittuario i seguenti obblighi:

- obbligo di custodia dell'Azienda;
- obbligo di esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia sui beni immobili che sui beni mobili, con spese ad esclusivo carico dell'affittuario;
- obbligo di effettuare gli adeguamenti necessari sui beni mobili, macchinari e impianti, alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale ed in materia di igiene e sanità ed in genere gli adeguamenti disposti dalla normativa vigente anche per l'esercizio dell'attività;
- obbligo di subentrare in tutte le utenze intestate alla società fallita;
- divieto di subaffitto e di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto del contratto di affitto (salvo esplicita autorizzazione degli organi della Procedura);
- obbligo di consentire al Curatore e/o a suoi delegati e/o al personale della società delegata alla gestione delle operazioni di vendita e/o di affitto di accedere all'Azienda al fine di eseguire verifiche sullo stato dei beni mobili ed immobili, sull'andamento aziendale nonché al fine di consentirne la visione a potenziali acquirenti dell'Azienda medesima; tale diritto del Curatore potrà essere esercitato in ogni momento, previa comunicazione all'Affittuario;
- obbligo di riconsegnare, al termine del contratto di affitto, ovvero in caso di esercizio del diritto di recesso, l'Azienda e i beni che la compongono in buono stato di conservazione e funzionamento, salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale; nel caso di ritardo nella restituzione dei beni oggetto del contratto di affitto l'affittuario sarà tenuto al pagamento di una penale pari ad Euro 500,00 (cinquecento/00), per ogni giorno di ritardo, fatto salvo in ogni caso il diritto della procedura fallimentare di agire per il riconoscimento del maggior danno;
- obbligo di concedere alla Curatela affittante uno spazio all'interno degli uffici per la conservazione dei documenti e la gestione della procedura fallimentare, nonché la facoltà di disporre degli strumenti informatici per le attività necessarie alle procedure contabili ed amministrative cui essa è tenuta. Il tutto con modalità operative che non

pregiudichino le attività dell'affittuaria che, al proposito, non avrà diritto ad alcun indennizzo.

Alla cessazione, per qualsiasi causa, del presente Contratto ed altresì a garanzia della perdita di valore dell'azienda anche se determinata da comportamento doloso o colposo dell'Affittuario, prima della stipula del contratto di affitto, verrà consegnata alla Curatela fallimentare una fideiussione bancaria a prima richiesta, e senza eccezioni, stipulata con primario istituto di credito, con sede legale in Italia, per un importo pari a due annualità di canone di affitto, in cui siano esplicitamente previste:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale (art. 1944, comma 2, c.c.);
- b) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art. 1945 c.c.);
- c) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione (art. 1957 c.c.);
- d) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Fallimento.

Tutte le altre condizioni contrattuali sono descritte nello **Schema di Contratto di Affitto di Azienda**, ivi allegato sub "G" (All.G), al presente Disciplinare.

5. TIPOLOGIA DI OFFERTE PRESENTABILI NEL CORSO DELLA PROCEDURA

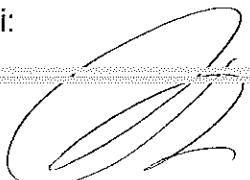
- Ciascun partecipante alla presente Procedura potrà presentare:
- un'offerta per l'acquisto dell'Azienda "TIRINO", come descritta nel presente Disciplinare;
- un'offerta per l'affitto della medesima Azienda, come descritta nel presente Disciplinare;
- sia un'offerta per l'acquisto sia un'offerta per l'affitto della medesima Azienda.

Le offerte di affitto verranno aperte ed esaminate solo in caso di mancata presentazione di offerte di acquisto valide.

L'offerta potrà essere presentata da imprenditori italiani o stranieri, purché in possesso dei requisiti indicati al successivo paragrafo 6 (sei). Non è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare.

6. REQUISITI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI VENDITA E DI AFFITTO.

Ferme restando le modalità di presentazione dell'offerta, il soggetto offerente (sia esso offerente per l'affitto ovvero per la vendita) dovrà possedere i seguenti requisiti:



- a) essere iscritto nel Registro delle Imprese;
- b) avere assolto agli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti degli Enti Previdenziali ed Assistenziali;
- c) non devono sussistere a suo carico motivi di esclusione dalla partecipazione alle gare pubbliche, di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

Il possesso dei predetti requisiti deve essere attestato mediante autocertificazione rilasciata, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da parte del titolare o del legale rappresentante dell'impresa concorrente, in conformità al modello ivi allegato sub "H" (All. H), al presente "DISCIPLINARE".

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE, CAUZIONE E VISIONE DEI BENI.

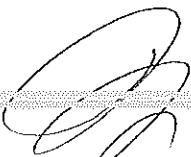
Chiunque intenda partecipare all'asta deve effettuare una registrazione iniziale al sito di Industrial discount, a seguito della quale riceverà, sulla propria utenza mobile, un codice alfanumerico da inserire sul portale per completare con successo il processo di registrazione. In seguito l'utente riceverà, sull'indirizzo di posta elettronica fornito al momento della registrazione, una e-mail di conferma dell'avvenuta registrazione. Effettuata la registrazione, l'utente potrà presentare la propria offerta, previo pagamento del deposito cauzionale e previo invio dei documenti richiesti ai punti successivi.

Per poter partecipare all'asta per l'affitto o l'acquisto dell'Azienda è necessario che il partecipante sia identificato in modo univoco.

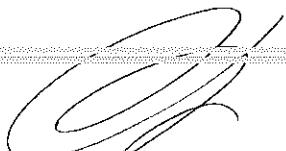
L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "**Tribunale di Pescara, Fall. n. 4/2016, asta n.4**" e dovrà essere inviata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero consegnata a mani presso la sede di IT Auction Srl, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12.11.2018.

La busta dovrà contenere l'"offerta irrevocabile d'acquisto" o l'"offerta irrevocabile di affitto", in bollo da € 16,00, contenente:

- a. se persona fisica, le proprie generalità complete, domicilio, copia fronte e retro della tessera sanitaria, copia fronte e retro del documento di identità in corso di validità, se coniugato dichiarare il proprio regime patrimoniale ex lege 151/75, partita IVA, certificato con vigenza di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato a data non anteriore a 10 (dieci) giorni dalla data della presentazione dell'Offerta recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, indirizzo PEC ed email;



- b. se persona giuridica, partita IVA, certificato con vigenza di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato a data non anteriore a 10 (dieci) giorni dalla data della presentazione dell'Offerta recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, indirizzo PEC ed email della società, nonché generalità complete, domicilio, copia fronte e retro della tessera sanitaria, copia fronte e retro del documento di identità, in corso di validità, del legale rappresentante. Per i soggetti costituiti presso Stati esteri, in luogo del predetto certificato camerale dovrà essere fornita idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (si precisa che i soggetti stranieri che intendessero partecipare saranno tenuti a fornire la traduzione in lingua italiana asseverata da un Tribunale avente sede in Italia dei documenti depositati);
- c. l'indicazione della procedura concorsuale cui l'offerta si riferisce ("Tribunale di Pescara, Fall. n. 4/2016");
- d. l'indicazione che l'offerta è presentata per l'acquisto oppure per l'affitto dell'azienda acquisita all'attivo del Fallimento n.04/2016, così come individuata nella perizia di stima dell'Arch. Pasquale Polidori ai lotti n. 1, 2 e 5 e del dott. Mario Marzovilla. Non saranno prese in considerazione offerte d'acquisto o d'affitto irrevocabili relative a singoli beni o gruppi di beni tra quelli compresi nel blocco dei beni; l'offerta deve riguardare esclusivamente l'intera "Azienda" di cui al presente "Disciplinare";
- e. l'indicazione di accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita o di affitto, delle regole disciplinari e degli impegni per l'Acquirente o per l'Affittuario contenute nel presente "DISCIPLINARE" e negli schemi di contratto di cessione di azienda e/o di affitto di azienda, ivi allegati sub "F" e "G";
- f. l'impegno irrevocabile dell'offerente a stipulare il contratto di acquisto o di affitto, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, alle condizioni e nei termini di cui ai paragrafi 9) e 10) che seguono;
- g. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, pena la nullità dell'offerta, al prezzo base d'asta di Euro 911.250,00 (diconsi euro



novecentoundicimiladuecentocinquanta/00), oltre imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per l'acquisto, o di Euro 72.563,00 (diconsi euro settantaduemilacinquecentosessantatre/00), oltre imposte di legge ed altri oneri inerenti e conseguenti a carico dell'aggiudicatario per l'affitto;

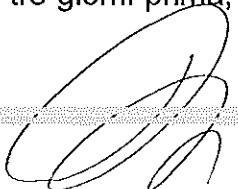
- h. l'impegno a versare ad IT Auction Srl il 2% (duepercento) del prezzo di aggiudicazione dell'Azienda, a titolo di commissioni d'asta in caso di vendita oppure il 4% (quattropercento) del prezzo di aggiudicazione per l'affitto;
- i. un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Fallimento Tirino srl", inserito nella medesima busta chiusa, per un importo pari al 10% (diecipercento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione. ITA provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario dell'Azienda, dell'importo versato a titolo di cauzione alla chiusura dell'asta. La cauzione costituisce acconto sul prezzo;
- j. **copia del presente "Disciplinare**, debitamente sottoscritto in ogni pagina ed in calce, pena l'impossibilità di partecipare alla gara. In caso di partecipazione di soggetto giuridico, si precisa che dovrà essere apposto il timbro e la firma in ogni pagina del "DISCIPLINARE" da parte del legale rappresentante dell'offerente.

Non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

Le richieste di partecipazione che dovessero pervenire oltre detto termine non saranno ritenute valide ai fini della partecipazione.

- k. **copia dello schema contrattuale di cessione e/o di affitto**, rispettivamente allegati sub "F" e "G", a seconda che l'offerta si riferisca all'acquisto o all'affitto, debitamente sottoscritto in ogni pagina ed in calce, pena l'impossibilità di partecipare alla gara. In caso di partecipazione di persona giuridica, si precisa che dovrà essere apposto il timbro e la firma in ogni pagina dello schema contrattuale di riferimento da parte del legale rappresentante dell'offerente.
- l. Il complesso aziendale oggetto dell'asta si trova in Bolognano (Pe), alla Località Piano d'Orta – Strada Provinciale n. 27.

Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo ITA per fissare un appuntamento, da comunicare alla Curatela a mezzo pec almeno tre giorni prima, in una delle date previste e indicate sul portale.



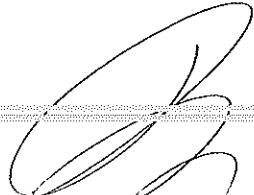
A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email vp@industrialdiscount.com.

Detta richiesta dovrà indicare:

1. Il codice dell'asta di interesse;
2. il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento, in corso di validità);
3. la dichiarazione di effettuare l'ispezione a proprio rischio e pericolo, rilasciando contestualmente manleva nei confronti degli organi fallimentari e della IT Auction, senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;
4. l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction o la Curatela farà pervenire autorizzazione scritta per l'ispezione, che avverrà sotto la vigilanza del personale di IT Auction e/o della Curatela ovvero di un delegato della Curatela (custode).

8. SVOLGIMENTO DELL'ASTA PER LA VENDITA ED, IN SUBORDINE, PER L'AFFITTO.

- i. Il giorno 13/11/2018 alle ore 12.00 IT Auction procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la validità delle offerte presentate, procederà ad abilitare sul sito www.industrialdiscount.it gli offerenti.
- ii. La prima offerta verrà automaticamente attribuita al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.
- iii. L'asta al rialzo si aprirà il giorno 13/11/2018 alle ore 15,00 e terminerà alle ore 17,00 e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.
- iv. L'asta al rialzo per la vendita prevederà un rilancio minimo pari ad € 50.000,00 (cinquantamila/00).
- v. L'aggiudicazione del complesso aziendale oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

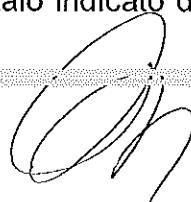


Nel caso in cui IT Auction riceva una sola offerta validamente presentata, l'aggiudicazione avverrà automaticamente a favore dell'unico offerente.

- vi. Solo nel caso in cui non siano state presentate Offerte per l'Acquisto dell'Azienda o nessuna di tali offerte presentate risulti valida, IT Auction procederà all'apertura delle Offerte per l'Affitto d'Azienda.
- vii. Nel caso di presentazione di più offerte economiche valide per l'Affitto la gara sarà effettuata tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi proposti.
- viii. L'asta al rialzo per l'Affitto prevederà un rilancio minimo pari ad € 10.000,00 (diecimila/00).

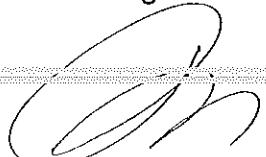
9. CONDIZIONI DI VENDITA ED IN SUBORDINE PER L'AFFITTO.

- A. L'esperimento di vendita si svolgerà secondo le modalità previste per l'“asta in blocco”; durante quest'asta i partecipanti possono inviare offerte solo per l'intera Azienda, che ad asta conclusa sarà assegnata al maggior offerente.
- B. Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del “Time Extension”; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi cinque minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori cinque minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per l'asta.
- C. L'aggiudicazione avvenuta in asta sarà da intendersi definitiva solo ed esclusivamente a seguito di autorizzazione e conferma della definitività della stessa da parte degli Organi della Procedura.
Inoltre, a seguito dell'autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, trattandosi di cessione di complesso aziendale, comprensivo di beni mobili e immobili, la vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente a seguito di stipula, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, di atto pubblico a mezzo di Notaio indicato dalla



Procedura, previo in ogni caso l'integrale pagamento del prezzo e delle commissioni di vendita, come meglio specificato ai punti successivi.

- D. La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano l'azienda in questione ed i singoli beni che la compongono, così come descritti nell'inventario e nelle perizie di stima (dei beni, singolarmente considerati, a firma dell'Arch. Pasquale Polidori, e dell'Azienda, a firma del dott. Mario Marzovilla). Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Curatela per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario.
- E. La vendita si deve considerare non 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del complesso aziendale. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.
- F. E' esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione.
- G. L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
- H. La cessione del complesso aziendale è soggetta ad imposta che dovrà essere versata dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla



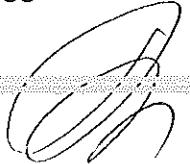
cessione dell'azienda quali, a titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, cancellazione iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, etc.) diritti camerali, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc..

- I. IT Auction applica una commissione del 2% (duepercento) denominata "Buyers Premium" sul prezzo di vendita battuto all'asta e del 4% (quattropercento) sul corrispettivo dell'Affitto offerto dall'aggiudicatario. Tale commissione è interamente a carico dell'aggiudicatario, sia esso acquirente che affittuario, nell'ipotesi rispettivamente di acquisto o di affitto, ed è versata direttamente a IT Auction.
- J. Per tutto quanto non previsto trovano applicazione le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 107 e 108 L.F., secondo le modalità di cui al presente "Disciplinare" in forza degli atti negoziali che verranno perfezionati all'esito della procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F., nel rispetto della vigente normativa. L'eventuale mancato raggiungimento di accordi in tale ambito non potrà costituire motivo per liberare, in tutto o in parte, gli obblighi del miglior offerente verso il Fallimento previsti dal presente "DISCIPLINARE", dallo schema contrattuale ivi allegato per il tipo di operazione (Acquisto o Affitto) e dalla legge, con particolare riferimento agli obblighi in materia di pagamento del prezzo e di stipula dell'atto di cessione.
- K. L'offerente prende atto ed espressamente accetta che, con la sottoscrizione del presente "Disciplinare", si impegna ad accettare, senza riserva alcuna e ritenere vincolanti le condizioni di vendita tutte qui presenti e contenute.

10. MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE.

a) In caso di aggiudicazione dell'Azienda per l'acquisto:

- o Entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla conferma, da parte degli Organi della Procedura, dell'aggiudicazione dell'Azienda per la vendita avvenuta in asta, sarà stipulato davanti al medesimo Notaio incaricato della Procedura il Contratto di Cessione d'Azienda, ivi allegato sub "F", secondo lo schema allegato al presente Disciplinare, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario



mediante telegramma o lettera raccomandata a/r od anche mediante posta certificata almeno cinque giorni prima;

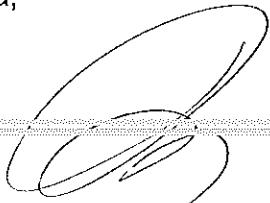
- o Entro 10 (dieci) gg. decorrenti dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà pagare, in un'unica soluzione, le commissioni di gestione della presente procedura ad IT AUCTION SRL, pari al 2% (duepercento) oltre IVA del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario intestato a IT AUCTION S.R.L., IBAN IT 55 H 02008 23710 000101559980, BIC/SWIFT UNCRITM1PM0, Banca UNICREDIT BANCA S.P.A. FILIALE DI C.SO MAZZINI FAENZA. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita;
- o Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, **in un'unica soluzione ed in via anticipata entro e non oltre la stipula del contratto notarile**: all'atto della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, l'Acquirente dovrà produrre contabile in originale, con timbro e firma dell'Istituto di credito, comprovante l'avvenuto addebito sul suo c/c bancario/postale delle somme corrisposte in favore del Fallimento a titolo di saldo prezzo.

La stipula avverrà all'esito della conferma da parte della Banca della Procedura dell'avvenuto accredito delle somme dovute a titolo di saldo prezzo.

- o Contestualmente alla stipula del contratto di acquisto, l'aggiudicatario dovrà pagare, in un'unica soluzione, anche tutti gli oneri fiscali e legali relativi al contratto di Acquisto, che sono a suo carico, ivi compreso l'onorario notarile.

b) **In caso di aggiudicazione dell'Azienda per l'Affitto:**

- o Entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla conferma, da parte degli Organi della Procedura, dell'aggiudicazione dell'Azienda per l'Affitto sarà stipulato davanti al Notaio incaricato il Contratto di Affitto d'Azienda, secondo lo schema ivi allegato sub "G" al presente Disciplinare, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma o lettera raccomandata a/r o anche mediante posta certificata almeno cinque giorni prima;

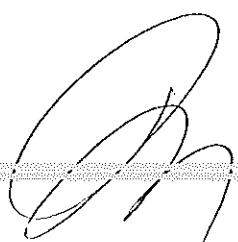


- Entro 10 (dieci) gg. decorrenti dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà pagare, in un'unica soluzione, le commissioni di gestione della presente procedura ad IT AUCTION SRL, pari al 4% (quattropercento) oltre IVA del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario intestato a IT AUCTION S.R.L., IBAN IT 55 H 02008 23710 000101559980, BIC/SWIFT UNCRITM1PM0, Banca UNICREDIT BANCA S.P.A. FILIALE DI C.SO MAZZINI FAENZA. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento dell'affitto;
- L'importo del canone di affitto risultante dall'offerta dell'aggiudicatario e relativo alla intera durata del contratto (due anni) dovrà essere corrisposto, previa imputazione in conto canone di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, in un'unica soluzione ed in via anticipata, entro e non oltre la stipula del contratto di affitto.

La stipula avverrà all'esito della conferma da parte della Banca della Procedura dell'avvenuto accredito delle somme dovute a titolo di saldo prezzo;

- Contestualmente alla stipula del contratto di affitto, l'aggiudicatario dovrà pagare, in un'unica soluzione, anche tutti gli oneri fiscali e legali relativi al contratto di affitto, che sono a suo carico, ivi compreso l'onorario notarile;
- **Contestualmente alla stipula del contratto di affitto, l'aggiudicatario dovrà presentare le polizze assicurative previste nel presente disciplinare, nonché la fideiussione bancaria prevista a garanzia del rilascio dell'Azienda alla cessazione, per qualsiasi causa, del Contratto di Affitto.**

La vendita o l'affitto sarà valevole ad ogni effetto di legge in ogni caso solo a seguito di stipula di contratto notarile di trasferimento o di affitto dell'intero complesso aziendale comprensivo dei beni mobili ed immobili, previo in ogni caso l'integrale pagamento del prezzo e dell'importo delle spese, anche notarili, diritti e oneri consequenti al trasferimento, compreso il Buyers Premium a favore di ITAuction S.r.l., davanti a Notaio scelto dalla procedura, con spese ed oneri notarili a carico dell'aggiudicatario.



Sono, inoltre, posti integralmente a carico dell'aggiudicatario ogni altro costo e spesa da sostenersi qualora ricorresse la necessità (fra le tante e a mero titolo esemplificativo di documenti, cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, etc.).

11. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO.

- i. All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita o di affitto, delle commissioni, e delle ulteriori spese ed oneri collegati.
- ii. In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula del contratto nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita o dall'affitto successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata.
- iii. In tal caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.
- iv. L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

12. DISPOSIZIONI FINALI

- i. Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita o in affitto, costituenti il complesso aziendale oggetto del presente DISCIPLINARE, così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare e nel Catalogo predisposto da IT Auction. Per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto, sono a disposizione degli interessati, sul sito di IT Auction s.r.l. www.industrialdiscount.it, l'elenco dei beni e le perizie di stima che dovranno essere richiesti via pec. Le indicazioni ivi ricavate e ogni altra informazione in questa



sede sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, qualità, stato di manutenzione, destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della Procedura, secondo le modalità del "DISCIPLINARE" allegato, esperendo sopralluoghi presso la sede dell'azienda oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso IT Auction, cosicché le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore e degli Organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

- ii. La vendita dei beni è da intendersi effettuata alla condizione **"visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano"** senza alcuna garanzia sulla loro funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'aggiudicatario insoddisfatto; l'aggiudicatario, pertanto, non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Inoltre, non risultando la vendita equiparabile alla normale immissione dei beni sul mercato, ai fini dell'applicazione delle vigenti normative in materia di sicurezza, grava sull'aggiudicatario l'obbligo di procedere, prima della messa in servizio o della rivendita dell'Azienda (o dei beni) acquistata (o acquistati), alla verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente.
- iii. Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 105, 107 e 108 L.F., ad eccezione della facoltà di sospendere la vendita in caso di ricezione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto di cui al co. 4° dell'art. 107, a cui la Curatela ha rinunciato di avvalersi.
- iv. Per quanto non espressamente previsto nel presente "DISCIPLINARE" si rinvia allo schema di contratto ivi allegato relativo al tipo di operazione (vendita o affitto) oggetto dell'offerta ed alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.
- v. IT Auction garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta.



- vi. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:
- modificare le percentuali di riduzione e la durata degli esperimenti;
 - modificare le tempistiche di pagamento, di ritiro e il valore della cauzione;
 - sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Curatela che da IT Auction.
- vii. Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente "DISCIPLINARE" siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel "DISCIPLINARE" prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line".
- viii. Qualora una o più clausole del presente "Disciplinare" siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

13. INFORMATIVA PRIVACY (EX ART. 13 D.LGS. 196/2003)

- i. Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei soggetti interessati ai servizi di IT Auction.
- ii. Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, forniamo le seguenti informazioni:
- a) Finalità e modalità del trattamento dei dati.

I dati personali forniti saranno trattati esclusivamente per finalità strettamente connesse e strumentali all'esecuzione del servizio richiesto:

- Registrazione al sito di Industrial discount, finalizzata al controllo circa la veridicità e attendibilità dei dati di quanti partecipano alle aste;
- Fatturazione post vendita;



- Eventuale ricorso avverso i soggetti inadempienti in ipotesi di asta su beni derivanti da procedure concorsuali;
- Invio di informazioni e notizie su beni e servizi da noi trattati, inerenti alla richiesta iniziale.

Il trattamento sarà effettuato, tramite supporti cartacei ed informatici, dal titolare, dal responsabile e dagli incaricati con l'osservanza di ogni misura cautelativa, che ne garantisca la sicurezza e riservatezza.

b) Natura della raccolta dei dati e conseguenze di un eventuale mancato conferimento.

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio al fine di adempiere alle richieste pervenute nonché, in generale, agli adempimenti di legge.

Il loro eventuale mancato conferimento comporterà l'impossibilità di fornire il servizio richiesto.

c) Comunicazione e diffusione dei dati.

I dati personali saranno unicamente gestiti dai nostri dipendenti appositamente incaricati e nell'ambito delle relative mansioni, e non saranno oggetto di diffusione.

d) Diritti dell'interessato.

In ogni momento, ogni interessato potrà esercitare i propri diritti nei confronti del titolare del trattamento ai sensi dell'art. 7 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003.

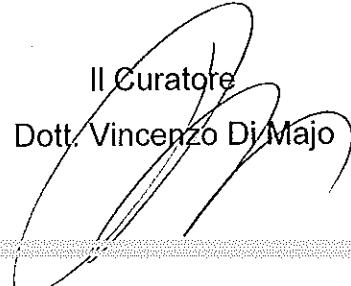
e) Titolare e Responsabile del trattamento.

Il Titolare del trattamento è IT Auction s.r.l., Via G. Galilei n. 6, 48018 Faenza. Il Responsabile del trattamento è il Dott. Renato Ciccarelli.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente "DISCIPLINARE" potranno essere richiesti alla società IT Auction s.r.l., al numero 0546/046747, oppure tramite e-mail all'indirizzo vp@industrialdiscount.com.

Pescara, 27 agosto 2018

Il Curatore
Dott. Vincenzo Di Majo



Allegati:

- A. Perizia di stima a firma dell'Arch. Pasquale Polidori;
- B. Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- C. Manifestazione di Interesse;
- D. Accordo di Riservatezza;
- E. Perizia di stima effettuata dall'esperto incaricato dalla procedura fallimentare dott. Mario Marzovilla;
- F. Schema di Contratto di Cessione d'Azienda;
- G. Schema di Contratto di Affitto di Azienda;
- H. Autocertificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da parte del titolare o del legale rappresentante dell'impresa concorrente.

