

TRIBUNALE DI SPOLETO

AVVISO E REGOLAMENTO DI VENDITA

CONCORDATO PREVENTIVO n. 14/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Trabalza

Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Novella Elisei

La sottoscritta Dott.ssa Novella Elisei, Liquidatore del Concordato Preventivo n. 14/2014, a seguito dell'approvazione da parte degli Organi della Procedura

PONE IN VENDITA

Il complesso aziendale (come in sintesi riportato nell'appendice e meglio dettagliato in perizia), rappresentato dall'immobile di natura strumentale in Fraz.Matigge Via Popoli n.27 - 06039 Trevi (PG) comprensivo dei residui beni di arredo d'ufficio (e solo marginalmente materiali e rimanenze di magazzino in pessimo stato di conservazione) facenti parte del compendio aziendale della società Cemif Engineering Srl in liq. in Concordato Preventivo che conduceva l'attività di progettazione e realizzazione di mobili ed arredo di bar/ristoranti ed altro.

Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno constatare personalmente la perizia di stima relativa ai lotti in vendita chiedendo ad Abilio S.p.A. di potere direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso di Abilio S.p.A. secondo le modalità del regolamento allegato, sperando sopralluoghi presso la sede della società oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso www.industrialdiscount.it, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Liquidatore e di Abilio S.p.A. da ogni responsabilità al riguardo.

I beni oggetto dell'asta si trovano siti in Trevi (PG). Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo ITA per fissare un appuntamento. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email indicato nella scheda di vendita sul portale www.industrialdiscount.it. Detta richiesta dovrà indicare:

- a. Il codice dell'asta di interesse;
- b. il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento);
- c. la dichiarazione di effettuare l'ispezione a proprio rischio e pericolo, contestualmente rilasciando manleva nei confronti degli organi della procedura concorsuale e della Abilio S.p.A., senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;
- d. l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.A. o la procedura concorsuale farà pervenire autorizzazione scritta per l'ispezione, che avverrà sotto la vigilanza del personale di Abilio S.p.A. e/o della procedura ovvero di un delegato della procedura (custode).

DISCIPLINARE DI VENDITA

Con il presente "Avviso e Regolamento di vendita" s'intende stabilire le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse, relative all'acquisto dell'Azienda situata in Trevi (PG).

Il Liquidatore Giudiziale dà atto dell'attuale vigenza di un contratto affitto d'azienda tra il Fallimento e Società terza, della durata di un anno con decorrenza 28/12/2018, rinnovato a

scadenza e prorogato di anno in anno, con vincolo alla restituzione dell'immobile entro 90 gg dall'eventuale aggiudicazione e senza diritto di prelazione.

Qualora l'Azienda all'esito della procedura competitiva venisse aggiudicata ad un soggetto diverso dall'affittuaria, quest'ultima, dovrà rilasciare il complesso dei beni detenuti in affitto con preavviso di 90 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

All'affittuario non è riconosciuto il diritto di prelazione sull'acquisto del complesso dei beni mobili aziendali.

Si comunicano, di seguito, i prezzi minimi posti a base d'asta per l'acquisto dei suddetti beni mobili ed immobili da considerarsi necessariamente nello stato di fatto in cui si trovano sollevando la procedura da ogni e qualsiasi responsabilità:

Complesso Aziendale (Lotto Unico) – Asta 4912:

euro 631.570,00 (euro secentotrentunomilacinquecentosettanta/00)

così come ribassato del 71,8% rispetto al valore di perizia

Laddove pervengano offerte irrevocabili d'acquisto ad un prezzo pari o superiore a quello minimo suindicato, la Procedura accetterà automaticamente l'offerta come base d'asta dell'esperimento di vendita che si svolgerà secondo le modalità indicate nel presente Avviso e Regolamento di Vendita, nel paragrafo "Condizioni di vendita dell'Azienda".

All'asta saranno abilitati coloro che avranno presentato un'offerta pari almeno al prezzo base di cui sopra formulata secondo i criteri indicati nel presente bando.

Nel caso di unica offerta, i beni si intenderanno provvisoriamente aggiudicati al soggetto indicato nell'offerta stessa per il prezzo non inferiore al prezzo base come sopra individuato.

Nessun ulteriore elemento apportato dall'offerente sarà oggetto di valutazione.

Abilio S.p.A. applica, al termine della gara online, una commissione denominata "Buyer's Premium". Tale commissione, interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario e versata direttamente a Abilio S.p.A., si calcola in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dei beni, come specificato nei successivi paragrafi.

CONDIZIONI DI VENDITA DELL'AZIENDA

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 e i singoli beni che la compongono, così come descritti nell'inventario e nelle perizie di stima tenuto però debito conto del decorso del tempo e del depauperamento conseguente a furti ed obsolescenza.

Eventuali beni strumentali o materiali o altro presente 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 Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni o materiali non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE o altra conformità o adeguatezza, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

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 di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli oneri

connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.

È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione.

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.

L'aggiudicatario esonera il Concordato Preventivo da qualsiasi responsabilità per danni che si possa provocare all'interno dell'immobile in uso sia a beni che a terzi.

Presentazione delle offerte

Per poter partecipare all'asta è necessario registrarsi sul sito internet www.industrialdiscount.it seguendo le istruzioni ivi indicate ed inviare altresì, la propria offerta irrevocabile d'acquisto **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27/03/2026**, tramite comunicazione pec all'indirizzo asset.om@pec.abilio.com. Si precisa che, in caso di invio dell'offerta tramite PEC, la documentazione inviata in allegato e contenuta all'interno del messaggio pec dovrà essere necessariamente sottoscritta con firma digitale. L'oggetto della pec dovrà contenere esclusivamente la dicitura "Concordato Preventivo n. 14/2014, Tribunale di Spoleto".

L'offerta irrevocabile d'acquisto, in bollo da € 16,00, dovrà essere presentata mediante modulo di presentazione di offerta irrevocabile di acquisto (Modulo A) pubblicato e scaricabile dal sito www.industrialdiscount.it compilato in ogni sua parte e sottoscritto del legale rappresentante del soggetto offerente, (in caso di offerta presentata da soggetto giuridico), o dal soggetto offerente (in caso di offerta presentata da persona fisica).

Il modulo suddetto, completo in tutte le sue parti, dovrà essere corredato dai seguenti allegati:

- a) Copia del presente "Avviso e Regolamento di vendita" timbrato e siglato in ogni pagina e con sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina dell'offerente (in caso di persona fisica) ovvero del legale rappresentante dell'offerente o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta (in caso di persona giuridica), ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
- b) In caso di offerta presentata per conto e nome di un soggetto giuridico dovrà essere prodotto certificato registro C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione del soggetto giuridico ed i poteri conferiti al soggetto che materialmente presenta l'offerta. Dovrà essere prodotto verbale di autorizzazione degli organi societari muniti dei relativi poteri nel caso in cui tali operazioni non rientrassero nell'oggetto sociale ovvero qualora il legale rappresentante non fosse investito dei necessari poteri. Per i soggetti costituiti presso Stati esteri, l'indicazione del soggetto offerente corredato da idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (qualora si trattasse di società straniera la stessa fornirà la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati).
- c) Documento di identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente/del legale rappresentante dell'offerente.
- d) Copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato Abilio S.p.A. IBAN **IT70D0339512900052715603622** Banca Illimity per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

La cauzione costituisce acconto sul prezzo. Abilio S.p.A. provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario del lotto, dell'importo versato a titolo di cauzione alla chiusura dell'asta.

Si comunica che non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

Si precisa che l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà indicare:

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **euro 631.570,00 (euro secentotrentunomilacinquecentosettanta/00)**

oltre imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per quanto attiene l'intero complesso aziendale;

- l'impegno a corrispondere **il 5% del prezzo di vendita** del complesso aziendale a titolo di **commissioni a favore di Abilio S.p.A.**

Svolgimento dell'asta

Il giorno 30/03/2026 alle ore 15:00 Abilio S.p.A. 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 secondo le modalità previste nel presente bando.

Tale procedimento risulta necessario ai fini del controllo dell'attendibilità delle offerte irrevocabili di acquisto fatte per i beni.

Espletata la fase di raccolta delle offerte come sopra descritte, si procederà con la gara tramite asta online. La prima offerta verrà attribuita automaticamente al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.

L'asta al rialzo avrà inizio il giorno 31/03/2026 alle ore 15:00 e terminerà lo stesso giorno alle ore 17:00 e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.

L'asta al rialzo prevederà un **rilancio minimo pari ad Euro 10.000,00**.

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 5 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 5 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

L'aggiudicazione dei lotti oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

Adempimenti successivi all'aggiudicazione

Il prezzo di aggiudicazione, oltre oneri di legge collegati – al netto della cauzione versata - dovrà essere versato, per l'intero, alla procedura mediante bonifico bancario intestato alle coordinate che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione nei termini di seguito indicati, entro e non oltre 30 giorni dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura.

Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.

Quanto alla commissione pari al 5% del prezzo di aggiudicazione del lotto ad Abilio S.p.A. , essa dovrà essere versata entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura direttamente a mezzo Bonifico Bancario intestato a ABILIO S.P.A. , sul conto corrente che verrà successivamente indicato. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.

Trattandosi di cessione di complesso aziendale, la vendita avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di definitività dell’aggiudicazione, di atto notarile a firma di un Notaio a scelta della procedura.

La cessione del complesso aziendale è soggetta ad imposta di registro 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 mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerali, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc., che saranno posti integralmente a carico dell’aggiudicatario.

All’aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni, e delle ulteriori spese ed oneri collegati.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell’aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l’aggiudicatario si intenderà decaduto dall’aggiudicazione e il Liquidatore 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 successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata.

In tal caso, il Liquidatore 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.

L’aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

DISPOSIZIONI FINALI

La cessione avverrà con “Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie”.

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per le procedure alcun obbligo di stipula dell’atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo l’avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

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 procedura ha rinunciato di avvalersi.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Abilio S.p.A. garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta. 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 il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
- modificare le tempistiche di pagamento, di ritiro e il valore della cauzione;

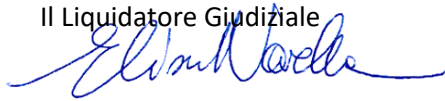
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che da Abilio S.p.A. .

Qualora le disposizioni contenute nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line” e quelle contenute nel presente “Regolamento di vendita” siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel “Regolamento di vendita” prevale su quanto stabilito nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line”.

Qualora una o più clausole del presente “Regolamento di vendita” 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.

Trevi, 23 gennaio 2026

Il Liquidatore Giudiziale



APPENDICE

(estratto dalla perizia del CTU Scatolini. NB. rispetto alle foto e ai dettagli va tenuto conto dell'ampio lasso di tempo trascorso dal sopralluogo peritale)

CEMIF ENGINEERING s.r.l., ha sede in Trevi (PG), Fraz. Matigge, Via Popoli 27/A nella zona periferica del Comune di Trevi, in località Matigge, distante circa 5 km dal centro storico del Comune di Trevi, in adiacenza alla Strada Statale Flaminia Vecchia, all'altezza del Km 147,00. superstrada Flaminia il cui suo svincolo è proprio nelle vicinanze dell'azienda oggetto di vendita

PARTE IMMOBILIARE:

diritti di piena proprietà su più beni posti nel Comune di Trevi, in Fraz. Matigge, Via Popoli 27/A, formanti un complesso immobiliare, costituito da fabbricato urbano, con annesse corti pertinenziali formanti un solo corpo, identificati al Catasto Urbano di Trevi

Lettera ident. stima*	Fg.	P.lla	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A-C	10	1837	1	Via Popoli 27/A	D/1			€ 14.574,00
A-B	10	1837	2	Via Popoli 27/A	D/1			€ 9.238,00
B	10	1837	3	Via Popoli 27/A	C/2	3	161mq	€ 207,87
B	10	2132		Via Popoli 27/A	Area urbana		1638 mq	
B	10	1809		Via Popoli 27/A	Area urbana		200 mq	

Nonché diritti di **piena proprietà** su aree limitrofe della superficie complessiva di mq 1.747,00 censite al CT:

Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito agrario
10	449	seminativo	3	Mq 260,00	€ 1,14	€ 1,21
10	1841	seminativo	3	Mq 631,00	€ 2,66	€ 2,93
10	1842	seminativo	3	Mq 50,00	€ 0,21	€ 0,23
10	2078	seminativo	3	Mq 806,00	€ 3,40	€ 3,75

Il complesso immobiliare si sviluppa su due piani, uno seminterrato e l'altro rialzato rispetto al piano originale del terreno.

Il piano primo sottostrada si estende per mq complessivi 302,47 ed è costituito da 3 locali collegati tra di loro) con altezza di metri lineari 3,00 e con un unico accesso carrabile posto sul prospetto nord dell'edificio) che possono essere utilizzati sia come magazzini, che come fondi o anche come rimessa autoveicoli.

Il piano terra è destinato ad uffici e reparto lavorazione o zona produzione e mostra una forma rettangolare con delle propaggini a sud (in fondo alla zona produzione), nord (zona uffici) ed est (zona produzione). Sono locali tutti comunicanti tra di loro e hanno diversi ingressi:

- Sul prospetto nord-est l'accesso pedonale agli uffici;
- Sul prospetto nord un accesso carrabile al piano primo sottostrada, che essendo rialzato rispetto al piano stradale può essere usato solo per il carico e scarico delle merci;
- Sul prospetto ovest un ulteriore accesso carrabile da corte esclusiva per la zona produzione.

Gli uffici sono situati al piano terra fanno parte del sub 1 (Categoria D/1) insieme ad una larga parte della zona produzione. Il loro ingresso è stato realizzato sulla facciata principale esposta a nord-est, attraverso una serie di scalini.

Tale zona uffici si compone di 4 uffici principali, di cui quello posto in adiacenza l'ingresso, è riservato all'amministrazione, mentre gli altri sono dediti alla progettazione o all'occorrenza a sale riunioni. Hanno tutti un'altezza utile di 2,95 metri dotati di controsoffitto e dotate di divisori interni in cartongesso, mentre gli infissi sono in alluminio. La loro valutazione (lettera A in perizia) è quantificata da superficie lorda di mq 351,48 per valore /mq di 1.200 con un totale di **euro 413.448,00**

La zona produzione è quella prevalente dell'intero complesso e può distinguersi in quattro settori (in perizia 15-A/15-B/15-C/15-D). e fa parte sia del sub 1 insieme agli uffici, che del sub 2. Esistono due ingressi: uno sul prospetto nord-est dirimpetto all'ingresso degli uffici (utilizzabile solo per il carico e scarico delle merci in quanto sopraelevato rispetto alla corte esterna) e quello sul prospetto ovest dalla corte, all'interno del sub 3. Tale zona ha strutture simili ed è divisa da uno spazio più basso ad uso spogliatoi e bagni. Le condizioni dell'intera zona sono mediocri La struttura è realizzata con telai in cemento armato ed elementi prefabbricati sovrastanti, con travature ad elementi SAP o capriate in calcestruzzo sul quale poggia il tavellonato.

La loro valutazione (lettera B in perizia) è quantificata da superficie lorda di mq 2.416,41 per valore /mq di 700,00 con un totale di **euro 1.639.301,00**

I magazzini/fondi sono la zona che caratterizza l'intero piano primo sottostrada dell'intero complesso immobiliare e fanno parte sempre del sub 2. Si ha un unico ingresso carrabile sia posto nel prospetto nord, sotto la zona degli uffici Le condizioni dell'intera zona sono piuttosto mediocri. La zona è costituita da 3 locali ed in adiacenza insiste la proprietà di terzi soggetti. La loro valutazione (lettera C in perizia) è quantificata da superficie lorda di mq 302,57 per valore /mq di 250,00 con un totale di **euro 75.642,50**

PARTE MOBILIARE:

I beni mobili appartenenti alla Cemif Engineering s.r.l.. si distinguono nelle seguenti categorie:

ATTREZZATURE E UTENSILI DI LAVORO

ATTREZZATURE UFFICI ED ARREDI (SCAFFALATURE)

MERCI E BENI DI CONSUMO (SEMILAVORATI)

Per un valore complessivo svalutato a causa di ammanchi da furti subiti ad euro 50.000

DESCRIZIONE	
ZONA UFFICI	€413.500,00
ZONA PRODUZIONE	€ 1.640.000,00
ZONA MAGAZZINI/FONDI	€ 75.700,00
BENI MOBILI	€ 50.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 2.179.200,00