

TRIBUNALE DI VICENZA

AVVISO E REGOLAMENTO DI VENDITA

FALLIMENTO n. 116/2019

Giudice Delegato: Dott. GIULIO BORRELLA

Curatore: Dott. Angelo Stimamiglio

Il sottoscritto Dott. Angelo Stimamiglio, Curatore del Fall. n. 116/2019, a seguito dell'approvazione da parte degli Organi della Procedura

PREMESSO CHE

- la Procedura in data 05/08/2020 ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto per il complesso aziendale della società fallita di importo di Euro 850.000,00 (Euro ottocentocinquantamila/00) oltre oneri di legge e commissioni pari al 4%;
- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come prezzo base d'asta € 850.000,00 pari all'offerta d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente documento;
- In caso di mancata presentazione di ulteriori offerte nel corso dell'esperimento, il soggetto che ha presentato l'offerta sarà pertanto ritenuto aggiudicatario del compendio, previa conferma degli Organi della Procedura.

Tutto ciò premesso,

PONE IN VENDITA IN FORMA UNITARIA

i seguenti beni facenti parte del patrimonio del suddetto Fallimento:

complesso aziendale della società fallita avente ad oggetto sociale l'attività di autodemolizione attualmente **concesso in locazione** e costituito da:

- Compendio immobiliare, giusta perizia Ing. Guerrato Trissino:
 - o Foglio 23 Particella 852 Sub. 2 – categoria D/8 – Piano T-1 – Via Tezze di Cereda snc – Rendita catastale Euro 21.243,00 (immobile);
 - o Foglio 23 Particella 852 Sub. 3 – categoria “in corso di costruzione” – Piano 1 – Via Tezze di Cereda snc (immobile);
 - o Foglio 23 Particella 849 – Prato Irruguo – Classe 2 – 346 mq – Reddito dominicale Euro 2,05 Reddito Agrario Euro 1,16 (terreno);
 - o Foglio 23 Particella 873 – Prato Irruguo – Classe 2 – 243 mq – Reddito dominicale Euro 1,44 Reddito Agrario Euro 0,82 (terreno);
 - o Foglio 23 Particella 874 – Prato Irruguo – Classe 2 – 48 mq – Reddito dominicale Euro 0,29 Reddito Agrario Euro 0,16 (terreno);
 - o Foglio 23 Particella 875 – Prato Irruguo – Classe 2 – 246 mq – Reddito dominicale Euro 1,46 Reddito Agrario Euro 0,83 (terreno);

- Foglio 23 Particella 876 – Prato Irruguo – Classe 2 – 213 mq – Reddito dominicale Euro 1,27
Reddito Agrario Euro 0,72 (terreno);
 - Foglio 23 Particella 877 – Prato Irruguo – Classe 2 – 11 mq – Reddito dominicale Euro 0,07
Reddito Agrario Euro 0,04 (terreno);
 - Foglio 23 Particella 878 – Prato Irruguo – Classe 2 – 4 mq – Reddito dominicale Euro 0,02
Reddito Agrario Euro 0,01 (terreno);
 - Foglio 23 Particella 879 – Prato Irruguo – Classe 2 – 56 mq – Reddito dominicale Euro 0,33
Reddito Agrario Euro 0,19 (terreno);
 - Foglio 23 Particella 880 – Prato Irruguo – Classe 2 – 36 mq – Reddito dominicale Euro 0,21
Reddito Agrario Euro 0,12 (terreno);
 - Foglio 23 Particella 881 – Prato Irruguo – Classe 2 – 3 mq – Reddito dominicale Euro 0,02
Reddito Agrario Euro 0,01 (terreno);
 - Foglio 23 Particella 882 – Prato Irruguo – Classe 2 – 45 mq – Reddito dominicale Euro 0,27
Reddito Agrario Euro 0,15 (terreno).
- Beni mobili strumentali dell'azienda concessa in affitto per l'esercizio dell'attività, giusta perizia del Dott. Farina:
- Macchine ed attrezzature in affitto d'azienda;
 - Macchine ed attrezzature;
 - Magazzino.

Si specifica che il complesso dei beni in vendita è oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda tra la società fallita e società terza, sottoscritto in data 20/11/2016 a ministero del Notaio [REDACTED] di Vicenza, Rep. n° 60.691 e Racc. n° 26.669 (*il contratto di affitto di ramo di ramo azienda o di azienda*).

La società affittuaria del ramo di azienda, nel contratto di affitto, ha riconosciuto ad una eventuale procedura concorsuale la facoltà di anticipato recesso in qualunque momento.

A seguito di aggiudicazione al miglior offerente, il contratto di affitto sarà quindi anticipatamente risolto e l'affittuaria dovrà restituire il ramo d'azienda entro 60 giorni dal recesso che sarà così comunicato.

Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini informativi; gli eventuali interessati potranno consultare la perizia di stima relativa ai lotti in vendita chiedendo ad IT Auction S.r.l. di prenderne visione, come pure potranno chiedere di prendere visione, sotto la propria responsabilità, di quanto ritenuto utile ai fini della formulazione dell'offerta, accedendo agli atti in possesso di IT Auction 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 Curatore e di IT Auction Srl da ogni responsabilità al riguardo.

I beni oggetto dell'asta si trovano siti in Via Tezze di Cereda n. 39 a Cornedo Vicentino (VI). Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo IT Auction S.r.l. per fissare un appuntamento. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email triveneto@itauction.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 fallimentari e della IT Auction, senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;
- d. 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 (es.: il custode).

DISCIPLINARE DI VENDITA

Con il presente Avviso e Regolamento di vendita s'intendono 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 Via Tezze di Cereda n. 39 a Cornedo Vicentino (VI).

Si comunicano, di seguito, i valori di perizia dei suddetti beni:

- Complesso immobiliare:
Euro 900.000,00 (novecentomila/00)
- Macchine ed attrezzature in affitto d'azienda:
Euro 99.635,00 (novantanovemilaseicentotrantacinque/00)
- Macchine ed attrezzature:
Euro 4.325,00 (quattromilatrecentoventicinque/00)
- Magazzino:
Euro 23.000,00 (ventitremila/00)

All'asta saranno abilitati

- coloro che avranno presentato un'offerta pari almeno al prezzo base di **Euro 850.000,00 (Euro ottocentocinquantamila/00)**, formulata secondo i criteri del presente bando
- l'attuale migliore offerente che ha presentato offerta di Euro 850.000,00 (Euro ottocentocinquantamila/00) già a mani della Procedura, nel rispetto delle condizioni indicate nel presente bando

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". Si precisa che nel caso venissero presentate ulteriori offerte pari ad € 850.000,00 quella già a mani della procedura verrà considerata provvisoriamente vincente essendo pervenuta in un momento anteriore, gli altri soggetti saranno ad ogni modo abilitati alla fase dei rilanci.

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

CONDIZIONI DI VENDITA DELL'AZIENDA E DELL'IMMOBILE

Il Curatore dà atto dell'attuale vigenza di un contratto di affitto d'azienda comprensivo dell'immobile tra la fallita e società terza nel quale, all'art. 3.2, è riconosciuta alla procedura concorsuale unilaterale facoltà di anticipato recesso, facoltà confermata da lettera datata 02/08/2019. A seguito di aggiudicazione **a terzi del ramo di azienda**, il contratto di affitto sarà quindi anticipatamente risolto dal curatore e l'affittuaria dovrà riconsegnare l'azienda entro 60 giorni dal comunicato recesso.

La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'azienda in questione e i singoli beni che la compongono, così come descritti nell'inventario e nelle perizie di stima nonché e l'immobile.

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 Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, 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 a suo giudizio utile o 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 del presente bando di 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.

L'aggiudicatario esonera il Fallimento e il suo Curatore da qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare all'azienda, all'aggiudicatario stesso e o suoi aventi causa e o a terzi, dopo l'aggiudicazione, dall'uso dell'immobile e o degli altri beni aziendali.

Resta inteso che le attività e passività inerenti l'esercizio dell'azienda insorte e insorgende per fatti e o atti gestori fino alla data di consegna dell'azienda all'aggiudicatario non si trasferiranno in capo all'aggiudicatario medesimo. Seguiranno l'azienda, i rapporti di lavoro in essere alla data della consegna all'aggiudicatario, escluse peraltro le passività tutte ad essi relative, che resteranno in capo alla venditrice.

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, **tramite comunicazione pec all'indirizzo f116.2019vicenza@pecfallimenti.it** entro il **09/11/2020, alle ore 13.00**.

Si precisa che la documentazione inviata in allegato e contenuta all'interno del messaggio pec dovrà essere necessariamente sottoscritta con firma digitale.

Ai fini della validità dell'offerta, faranno fede la data e l'orario indicati nell'avviso di ricevimento.

L'oggetto della comunicazione dovrà riportare esclusivamente la dicitura **"Fall.to n. 116/2019, Tribunale di Vicenza"**, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

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) Un bonifico bancario sul conto corrente **IT 39 L 01030 11810 000001122988** intestato al **"Fallimento n. 116/2019 – Tribunale di Vicenza"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
- e) Copia del versamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00.

ITA provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario del lotto, dell'importo versato a titolo di cauzione alla chiusura dell'asta.

La cauzione costituisce acconto sul prezzo.

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 850.000,00** (ottocentocinquantamila/00) oltre imposte di legge come applicabili e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, per quanto attiene l'intero complesso aziendale;

- l'impegno a corrispondere il 4% del prezzo di vendita del complesso aziendale a titolo di commissioni a favore di IT Auction S.r.l.;

Svolgimento dell'asta

Entro il giorno dell'asta prevista per il 12/11/2020 la Curatela procederà all'apertura delle comunicazioni 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. **Si precisa che nel caso di presenza di più offerte pari ad € 850.000,00 sarà considerata come prima offerta quella già presentata nelle mani della Procedura.**

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, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto all'attuale società terza affittuaria da esercitarsi nelle forme e nei modi indicati nel presente bando.

L'asta al rialzo avrà inizio il giorno **12/11/2020 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 **€ 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 di quanto oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

Non sarà riconosciuta prelazione all'affittuario attesa la pendenza della procedura concorsuale, l'esercizio della facoltà di recesso concessa al Curatore e il procedimento competitivo di vendita. L'affittuario potrà partecipare all'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 a "Curatela del Fall. Autodemolizione Peripoli Srl in liquidazione" alle coordinate che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione nel termine perentorio di 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 4% del prezzo di aggiudicazione del lotto ad IT Auction S.r.l., 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 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.

Trattandosi di cessione di complesso aziendale, la vendita consegnerà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di definitività dell’aggiudicazione, di atto notarile a firma di un Notaio a scelta della Curatela e riportante le condizioni di cessione di cui alla procedura competitiva con il presente bando disciplinata. La consegna dell’azienda all’aggiudicatario acquirente consegnerà alla sua restituzione alla Curatela da parte dell’affittuario nei 60 giorni dalla comunicazione di recesso.

Sarà cura della Curatela notificare la comunicazione di recesso una volta verificato il deposito da parte dell’aggiudicatario della somma corrispondente al prezzo di aggiudicazione comprensiva degli accessori di legge siccome disciplinato nel presente bando.

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 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 successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata.

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.

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 curatela 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.

IT Auction 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 Curatela che da IT Auction.

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.

Vicenza, li 07/08/2020

Il Curatore

Dott. Angelo Strinamiglio

