

TRIBUNALE DI PERUGIA

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA

FALLIMENTO n.03/2013

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore: Dott. Francesco Benvenuto

Il sottoscritto Dott. Francesco Benvenuto, Curatore del Fallimento Cost Spa n. 3/2013, a seguito dell'approvazione da parte degli Organi della Procedura

PREMESSO CHE

- la Procedura ha ricevuto proposta irrevocabile d'acquisto relativa al **Lotto n. 1 – ASTA 6490**. Tale proposta è stata ritenuta congrua ed è stata data informativa al Giudice Delegato;
- il Curatore riceveva offerta irrevocabile dell'importo di **euro 2.730.000,00 (duemilionisettecentotrentamila/00)**, oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante a Abilio S.p.A.;
- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come base d'asta l'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Disciplinare di gara; tutto ciò premesso

PONE IN VENDITA

il complesso aziendale per la produzione di edifici e strutture in legno e legno lamellare, comprendente fabbricato a destinazione industriale, sito in Bettona, via Torgianese n. 42, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bettona al foglio n. 1 particella n. 6 sub. nn. 1, 2, 3 e particella n. 174, con area di sedime e pertinenziale ricadente nelle particelle nn. 6, 174, 590 e 594 del foglio n. 1 del C.T. del Comune di Bettona, nonché nelle particelle nn. 385 e 387 del foglio n. 19 del C.T. del Comune di Bastia Umbra, per una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 46.596; l'opificio industriale comprende una ampia zona destinata alla produzione, la cui edificazione risale al periodo 2003- 2008, utilizzabile per la realizzazione di strutture ed elementi in legno e legno lamellare, nonché ampia palazzina uffici, di edificazione coeva, disposta su tre livelli, realizzata in aderenza alla porzione a destinazione produttiva; il tutto in buono stato conservativo e con dotazioni di buona qualità. La corte pertinenziale si presenta interamente recintata e sistemata, con alberature perimetrali; il complesso comprende anche impianti e macchinari di produzione, tra cui la linea riparazione travi, pressa pannelli, impianto magazzino lamelle, linea selezione lamelle, linea di produzione del legno lamellare curvo, centro di taglio Hundegger, nonché arredi e dotazione per la zona uffici; il complesso comprende altresì il marchio "COST".

Il complesso aziendale è attualmente gestito da società terza in forza di contratto di affitto la cui scadenza è fissata al 18 dicembre 2025.

Nell'azienda sono attualmente impegnati numero 25 dipendenti dei quali n. 1 quadro aziendale, n. 6 amministrativi, n. 5 tecnici, n. 1 intermedio e n. 12 operai di produzione.

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 a 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 Curatore e di Abilio S.p.A. da ogni responsabilità al riguardo.

Il compendio all'asta si trova in Bettona (PG). Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo, ovvero almeno 5 giorni lavorativi prima della data di scadenza dell'asta Abilio S.p.A. per fissare un appuntamento, salvo diverse indicazioni in pagina d'asta. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione con queste modalità:

- a. Cliccare il pulsante "prenota sopralluogo";
- b. Inserire tutti i dati obbligatori ed inviare la richiesta.

L'interessato riceverà dal referente di zona una mail con indicata la data, l'ora e l'indirizzo dell'appuntamento. Lo stesso dovrà provvedere a confermare l'appuntamento nelle modalità indicate nella mail, pena l'annullamento della richiesta.

L'interessato dovrà anche firmare e restituire la dichiarazione di effettuare l'ispezione sotto la propria personale responsabilità con contestuale manleva nei confronti degli organi fallimentari e di Abilio S.p.A., senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;

L'accompagnamento avverrà sotto la vigilanza del personale di Abilio S.p.A. e/o della Curatela ovvero di un delegato incaricato da Abilio S.p.A. o dalla Curatela

DISCIPLINARE DI VENDITA

Con il presente Avviso 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 del complesso aziendale.

Lotto n. 1 – ASTA 6490:

Il prezzo del complesso aziendale è pari complessivi Euro 9.771.000,00 (di cui Euro 9.011.000,00 per il compendio immobiliare; Euro 648.000,00 per gli impianti e macchinari di produzione; Euro 12.000,00 per l'arredamento, le attrezzature e le macchine elettroniche; Euro 100.000,00 per i marchi commerciali).

Offerta posta a base dell'esperimento di vendita: € 2.730.000,00 (duemilionesettecentotrentamila/00)

Rilancio minimo: € 10.000,00

Non saranno considerate valide offerte inferiori a € 2.740.000 (Euro duemilionesettecentoquarantamila/00), in quanto già maggiorate dell'importo minimo di rilancio.

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.

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 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 Fallimento 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 4/11/2025**, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mani da recapitarsi inderogabilmente presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Giulia Ceccarani in via G. B. Pontani n. 33 Perugia (PG). L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall.to n. 3/2013 Tribunale di Perugia Curatore Dott. Francesco Benvenuto, asta del giorno 6/11/2025", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

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 assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Fallimento n. 3/2013 – Tribunale di Perugia", inserito nella medesima busta chiusa, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Per il Soggetto che ha presentato offerta irrevocabile d'acquisto: non occorrerà versare ulteriore cauzione, risultando la stessa già presentata al momento della presentazione dell'offerta.

La cauzione costituisce acconto sul prezzo. Il Curatore 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 l'impegno a corrispondere il 3,5% oltre iva del prezzo di vendita del complesso aziendale a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A. s.r.l.

L'offerente che ha presentato offerta fuori asta non dovrà presentare altra documentazione, fatta eccezione del seguente avviso di vendita firmato per accettazione.

Svolgimento dell'asta

Il giorno 5/11/2025 alle ore 10:00 il Notaio procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente Disciplinare di gara.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente Disciplinare di gara.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analogha comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

In assenza di ulteriori offerte, sarà confermata l'aggiudicazione a favore dell'offerente iniziale al prezzo di € 2.730.000,00.

Laddove pervengano una o più offerte irrevocabili d'acquisto ad un prezzo pari o superiore a quello base pari ad € 2.740.000,00, la Procedura accetterà automaticamente l'offerta come prezzo base dell'esperimento di vendita che si svolgerà mediante asta online secondo le modalità indicate nel presente Avviso di Vendita. 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.

Il Notaio, verificata la validità delle offerte presentate, comunicherà a Abilio S.p.A. i nominativi dei soggetti da abilitare sul sito www.industrialdiscount.it secondo le modalità previste nel presente bando per consentire loro di effettuare rilanci direttamente online.

L'asta al rialzo avrà inizio il giorno 6/11/2025 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.

Esercizio del diritto di prelazione

All'esito della procedura competitiva, la società affittuaria avrà la facoltà di esercitare il diritto di prelazione mediante comunicazione pec da rimettere al Curatore. **L'esercizio del diritto di prelazione è subordinato alla partecipazione dell'affittuaria alla presente procedura competitiva.**

Il diritto di prelazione potrà, a pena di decadenza, essere esercitato entro il termine di 5 (cinque) giorni dalla data di conclusione dell'asta, mediante la presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto alla pec f3.2013perugia@pecfallimenti.it e asset.om@pec.abilio.com.

In difetto di esercizio del diritto di prelazione, l'aggiudicazione al terzo proponente diventa definitiva.

La stipulazione del contratto definitivo di cessione con l'aggiudicatario comporterà la contestuale risoluzione del contratto di affitto senza onere alcuno per le parti.

Ogni onere, fiscale e non, derivante dalla vendita, comprese le commissioni di vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora intervenga aggiudicazione in favore di soggetto terzo, l'affittuaria sarà tenuta a rilasciare l'azienda allo stesso aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla data di stipulazione del contratto di cessione e il terzo cessionario subentrerà nel diritto al rilascio.

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. 3/2013" alle coordinate che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione nei termini di seguito indicati, entro e non oltre la data di stipula dell'atto notarile che dovrà essere svolto entro 120 (centoventi) 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.

Abilio S.p.A. applica, al termine della gara online, una commissione pari al 3,5% del prezzo di aggiudicazione del lotto. Tale commissione, interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario, 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 indicato successivamente. Nel caso di vendita di beni ricadenti negli obblighi di adeguata verifica dettati dalla normativa antiriciclaggio – il pagamento del compenso di Abilio S.p.A. dovrà avvenire da conto corrente intestato al medesimo soggetto aggiudicatario e intrattenuto su istituto di credito italiano. 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 120 (centoventi) giorni dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, di atto notarile a firma di un Notaio a scelta della Curatela.

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.

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 Curatela 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.

_____, li _____
Il Curatore
Dott. _____



Firmato digitalmente da:

FRANCESCO BENVENUTO

Firmato il 30/09/2025 16:31

Seriale Certificato: 4748467795615849934

Valido dal 03/08/2023 al 03/08/2026

Intesi Group EU Qualified Electronic Signature CA G2