

TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA

Fallimento della Immobiliare Massimiliano srl (Fall. 34/2018)

Giudice Delegato Dott. Stefano Aldo Tiberti

Curatore: Dott. Filippo Giuffrida

Il sottoscritto Dott. Filippo Giuffrida, Curatore del Fallimento della Immobiliare Massimiliano srl (Fall. 34/2018), a seguito dell'approvazione da parte degli Organi della Procedura

premessi che

- la Procedura riceveva offerta d'acquisto di importo pari ad euro € 825.000,00, oltre oneri di legge e oltre alle commissioni di vendita spettanti ad abilio S.p.a. pari al 2% del prezzo relativo al compendio aziendale di seguito meglio descritto;

- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come prezzo base d'asta l'offerta d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Disciplinare di Gara e Avviso di vendita;

tutto ciò premesso e considerato, la Procedura

PONE IN VENDITA

i seguenti beni facenti parte del compendio aziendale del suddetto Fallimento:

- complesso aziendale costituito da immobili ed azienda svolgente l'attività di conduzione di alberghi, ristoranti, bar, con somministrazione di bevande e la gestione di locali da ballo e discoteche.

Si specifica che la società ancora in bonis in data 13 settembre 2016 ha concesso in affitto l'azienda, ovvero il complesso di beni materiali ed immateriali e quanto necessario per l'esercizio dell'attività di conduzione di alberghi, ristoranti, bar, tavole calde, pizzeria con somministrazione di bevande e la gestione di locali da ballo e discoteche. La durata del predetto contratto di affitto di azienda, con scadenza originaria fino al 18 settembre 2020,

viene tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta scritta da comunicare alla controparte entro tre mesi dalla scadenza successiva.

L'attuale canone annuo di affitto ammonta ad euro 70.000,00 (eurosettantamila/00) oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali anticipate.

All'esito della procedura competitiva, qualora sia intervenuta aggiudicazione provvisoria in favore di terzo proponente, il Fallimento comunicherà, entro dieci giorni, il prezzo raggiunto alla società affittuaria, la quale avrà facoltà di esercitare il diritto di prelazione entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante pec al Curatore ed all'aggiudicatario provvisorio.

Qualora la parte affittuaria non comunichi nelle forme sopra indicate la propria intenzione di esercitare il diritto di prelazione, l'azienda potrà essere ceduta all'aggiudicatario provvisorio.

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, esperendo 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.

I beni oggetto dell'asta si trovano ubicati in Cadeo (PC) Fraz. Roveleto Via Emilia n. 204. 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 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 ubicato in Cadeo (PC) Fraz. Roveleto Via Emilia n. 204.

Si comunicano, di seguito, i prezzi minimi posti a base d'asta per l'acquisto dei suddetti beni:

- complesso aziendale (lotto unico): € 825.000,00 oltre oneri come di legge.

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 d'asta oltre IVA e altri oneri di legge (se dovuti) 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 ad abilio s.p.a., si calcola nella misura del 2% (dueper cento) sul prezzo di aggiudicazione dei beni imposte ed oneri di legge esclusi, 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.

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 08/10/2025**, secondo una della seguente modalità alternative:

- a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mani da recapitarsi inderogabilmente presso la sede operativa di abilio s.p.a. in Faenza (RA) alla Via G. Galilei n. 6,
- tramite comunicazione pec a 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.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fallimento n. 34/2018 Tribunale di Piacenza", senza nessun'altra indicazione aggiunta. Lo stesso dicasi in caso di offerta inviata tramite comunicazione pec, nel qual caso l'oggetto della mail dovrà contenere esclusivamente la dicitura di cui sopra.

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 giurata 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.

Un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Fallimento Immobiliare Massimiliano srl", inserito nella medesima busta chiusa, per un importo pari al 10% del

prezzo offerto, a titolo di cauzione. In caso di invio della documentazione tramite pec, il pagamento della cauzione potrà essere effettuato **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Abilio S.p.a. IBAN IT70D0339512900052715603622.

d) In caso di presentazione dell'offerta tramite comunicazione pec, copia del versamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00.

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 al prezzo base d'asta oltre imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per quanto attiene l'intero complesso aziendale;
- l'impegno a corrispondere a titolo di commissioni a favore di abilio s.p.a. un compenso totale calcolato secondo gli scaglioni nel prosieguo indicati.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il **giorno 09/10/2025 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 possibilità di formulare 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 10/10/2025 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 euro 20.000,00 (euroventimila).

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 a Fallimento Immobiliare Massimiliano srl alle coordinate che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione nei termini di seguito indicati, entro e non oltre 120 giorni dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura.

Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione dei beni come pure tutte le spese di cancellazione dei gravami, formalità e trascrizioni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro il termine sopra indicato.

Il compenso spettante a abilio s.p.a. è pari al 2% (dueper cento) del prezzo di aggiudicazione, imposte ed oneri di legge esclusi.

Esso dovrà essere versata entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione direttamente a mezzo Bonifico Bancario intestato a abilio s.p.a.. alle coordinate bancarie che verranno successivamente indicate. 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 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, 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 camerati, 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.

Piacenza, 26 luglio 2025

Fallimento Immobiliare Massimiliano srl

Fall. 34/2018 Tribunale di Piacenza

il curatore

Filippo Giuffrida
Dottore Commercialista

