

TRIBUNALE DI ANCONA

FALLIMENTO N. 27/2017

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

CURATORI FALLIMENTARI: Dott.ssa Simona Romagnoli e Avv. Paolo Bortoluzzi

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA**

I sottoscritti Dott.ssa Simona Romagnoli e Avv. Paolo Bortoluzzi, in qualità di Curatori del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line (vendita telematica asincrona)* ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gorealbid.it)

RENDONO NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolgono al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it (*vendita telematica asincrona*)

Annuncio n. 15825

LOTTO UNICO: Immobile industriale a Camerano (AN), via Direttissima del Conero 35/37.

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Camerano in data 16/01/2021 risulta:

- abitazione del custode: categoria catastale A/3 (civile abitazione), classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43 mq, distinto al foglio 16, particella 117, sub 5, piena proprietà
- stabilimento industriale: categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), distinto al foglio 16, particella 117, sub 14, piena proprietà
- stabilimento industriale: categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), distinto al foglio 16, particella 117, sub 15, piena proprietà
- copertura zona uffici: categoria catastale lastrico solare, distinto al foglio 16, particella 117, sub 8, piena proprietà

- copertura della porzione più recente dello stabilimento industriale: categoria catastale lastrico solare, distinto al foglio 16, particella 117, sub 10, piena proprietà
- cabina elettrica posta a ridosso del lato est della porzione meno recente dello stabilimento: categoria catastale D/1 (Opifici), distinta al foglio 16, particella 117, sub 12, proprietà solo per l'area
- copertura della porzione meno recente dello stabilimento industriale: categoria catastale D/1 (Opifici), distinta al foglio 16, particella 117, sub 13, proprietà solo per l'area

Dalla visura al Catasto Terreni del Comune di Camerano in data 16/01/2021 risulta:

- striscia di terreno in corrispondenza della strada provinciale: qualità seminativo arborato classe 2, distinta al foglio 16, particella 230.

Il complesso industriale si trova nel Comune di Camerano (AN) in via Direttissima del Conero n. 35/37. Consiste in un fabbricato industriale di notevoli dimensioni realizzato per fasi successive a partire dall'anno 1972 e fino al 1995, con relativa corte intorno, integrato da una serie di piccole costruzioni accessorie.

L'area fa parte della zona industriale-commerciale-artigianale di Camerano, e si trova a circa 2 km dal paese. E' ben collegata alla viabilità principale essendo distante solo 1 km dal casello autostradale dell'A14 ed è disposta lungo la strada provinciale "Direttissima del Conero" che collega la città di Ancona alla costa adriatica. Attorno allo stabilimento sono presenti numerose altri insediamenti a carattere industriale e commerciale.

L'edificio comprende una porzione originaria, successivamente ampliata e sviluppatasi a ridosso della strada provinciale, e una porzione più recente, sullo spigolo nord, posteriormente al fabbricato, planimetricamente di forma rettangolare allungata. Davanti alla prima porzione, e quindi parallelamente alla strada provinciale, si trova il blocco uffici, a due piani, di forma rettangolare allungata; a margine di questo è presente l'alloggio destinato al custode, che si sviluppa su due livelli.

Il **sub. 14** è composto da una porzione della parte di edificio originario e ampliato, dalla parte di edificio di edificazione più recente (di forma allungata), dal piano primo della porzione sud del blocco uffici e, esternamente, dal locale tecnico sul lato nord dell'edificio, con la cabina elettrica sull'angolo est. Comprende inoltre l'alloggio destinato al custode sub. 5 e il lastrico solare sub. 10, riguardante la copertura della porzione di edificio più recente.

Le superficie possono essere così riassunte:

Stabilimento produttivo mq 10.710, suddiviso in due aree una di altezza 4,50 metri e l'altra con altezza 5 metri.

Uffici piano primo mq 654.

Appartamento del custode, piano terra e primo per totali mq 68.

L'area di carico ha un'altezza di 5,50 metri.

Il **sub. 15** è composto da una porzione della parte di edificio originario e ampliato, dal piano terra del blocco uffici con l'area esposizione a nord del piano primo e, esternamente, dalla tettoia

con centrale termica sul lato sud dell'edificio.

Le superficie possono essere così riassunte:

Stabilimento produttivo mq 9.698 mq ed altezza di 4, 50 metri

Uffici, che si sviluppano al piano primo e terra per un totale di 1.075 mq

L'area di carico ha un'altezza di 5,50 metri.

La corte esterna, dotata di quattro accessi carrabili, è in parte (circa la metà) asfaltata e in parte a verde. Sono presenti alcune strutture e locali tecnici.

Si precisa che sul lastrico solare del cespite oggetto del presente bando insiste un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi, realizzato giusto atto del 22.2.2013, in virtù del quale la società Gatto Spa, anteriormente al fallimento, aveva:

- ceduto il diritto di superficie del tetto dell'edificio e la relativa cabina elettrica;
- costituito apposite servitù di accesso e passaggio e di elettrodotto e cavidotto.

In ordine al collegamento tramite cavidotto dell'impianto fotovoltaico all'unico POD installato sul tetto del capannone industriale ed alle opere da eseguire, a cura e onere dell'aggiudicatario, per la separazione delle utenze per l'energia elettrica da detto impianto, si rinvia all'elaborato del P.I. S. Marzialetti che fa parte integrante del presente bando.

Si fa presente che dei sub 12 e 13 la proprietà superficciaria è stata venduta con contratto in data 22/02/2013 per la durata di 24 anni.

Si precisa inoltre che le due porzioni in cui l'immobile è suddiviso sono attualmente locate in forza di n. 2 contratti di locazione stipulati dalla Curatela, entrambi con scadenza al 31.07.2023 e con canoni annuali rispettivamente di euro 54.000 ed euro 68.500.

Si prega di notare la presenza di difformità catastali ed urbanistiche.

Per ulteriori informazioni consultare la perizia e la documentazione in allegato.

**PREZZO BASE: € 3.730.560,00 (euro
tremilionisettecentotrentamilacinquecentosessanta/00) oltre oneri di legge se dovuti**
**OFFERTA MINIMA: € 2.797.920,00 (euro
duemilionisettecentonovantasettemilanovecentoventi/00) oltre oneri di legge se dovuti**
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 10.000,00 (diecimila/00)

DATA INIZIO RACCOLTA 05/08/2022 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 30/09/2022 ore 12:00

INVITANO

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito www.gorealbid.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato on line sulla Piattaforma www.gorealbid.it** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC gorealbid@pec.it, nel rispetto delle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito www.gorealbid.it, saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della

registrazione, riportando nella causale del bonifico “Cauzione annuncio n. 15825”.

Le offerte dovranno contenere:

Il prezzo offerto, **insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

Se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultano i relativi poteri e i dati della società, eventuale recapito telefonico.

E' ammesso l'acquisto a mezzo società di leasing: in tal caso l'offerente dovrà dichiarare, nel modulo d'offerta, di intendere avvalersi di tale modalità operativa, con esatta indicazione della società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione ed in particolare da correlato impegno all'acquisto da parte della società di leasing, che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.

In ogni caso, l'offerta non è efficace se inferiore all'importo sopra indicato quale offerta minima, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, i Curatori procederanno alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto del complesso immobiliare.

I Curatori si riservano, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

Qualora i Curatori, il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, dovessero ritenere non congrue le somme offerte, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, qualora gli stessi non intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate ai curatori in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dai Curatori, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

Nel caso in cui venga ritenuta congrua, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gorealbid.it (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gorealbid.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gorealbid.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL

AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gorealbid.it avrà la durata di almeno 6 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

I curatori possono sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gorealbid.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara **o dell'eventuale periodo di estensione.**

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

In presenza di un'unica offerta al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - i curatori potranno riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita in maniera diretta, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo che nei successivi 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa ai sensi dell'art. 107, comma 4° l.f., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

In caso di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa si riaprirà la Fase 2 esclusivamente fra i partecipanti alla predetta fase ed il soggetto che ha proposto l'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli Organi della Procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Esaurite le operazioni di vendita i Curatori informeranno l'acquirente definitivo e lo inviteranno **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Sono a carico della parte acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium oltre Iva, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), pari al 2% da calcolare sul prezzo finale di aggiudicazione.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate su ordine del Giudice Delegato a norma dell'art. 108 c. 2 L.F., subito dopo la stipula del rogito a cura e spese della parte acquirente;

- L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché, come sopra evidenziato, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ove presenti;
- Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate on-line.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

I curatori fallimentari, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettueranno le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul/sui sito/i internet www.gorealbid.it
- un avviso, "vendesì", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita, sarà affisso presso l'immobile.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura almeno 30 giorni prima della vendita, ove presenti.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Ancona, lì 04.08.2022

I Curatori fallimentari

Dott.ssa Simona Romagnoli Avv. Paolo Bortoluzzi

