



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Fallimentare

Fallimento n. 2/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Trabalza

INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO

Il sottoscritto Curatore del Fallimento n. 2/2021 del Tribunale di Spoleto, Dott.ssa Michela Frenguelli, previamente autorizzato alla pubblicazione del presente invito con provvedimento del G.D. in data 06.11.2024 e previa approvazione del Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.F.

PREMESSO

- che "MB-TEC Srl" è stata sottoposta alla procedura fallimentare con sentenza del Tribunale di Spoleto del 10.11.2020, depositata in Cancelleria in data 08.02.2021;
- che "MB-TEC Srl", con sede operativa in Spoleto, via Sandro Pertini n.97, aveva ad oggetto la produzione e vendita di arredamenti in legno, metallo, plastica, vetro ceramica e altri materiali per esercizi pubblici, per attività industriali;
- che la stessa risulta proprietaria di beni immobili meglio descritti nella perizia a firma del dott. Andrea Battaglini in data 04.04.2024, che costituisce l'allegato "A" del presente invito, nonché dei beni mobili (attrezzature) di cui all'elenco e stima che costituisce l'allegato "B" del presente invito;
- che i menzionati beni risultano precisamente costituiti da:

a) **Beni immobili**, trattasi di compendio industriale destinato a laboratorio artigiano di falegnameria, sito in Spoleto (PG), via Sandro Pertini n.97, individuato catastalmente e per titolarità di diritti, come di seguito:

- Diritti **100% della piena proprietà** (1/1) del seguente **fabbricato** iscritto al N.C.E.U. di Spoleto (Cod.I921):

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
103	62	2	D/7				€ 5.525,82

- Diritti **50% della piena proprietà** (1/2) dei seguenti **fabbricati** iscritti al N.C.E.U. di Spoleto:

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
103	62	10	D/7				€ 490,00
103	62	7	F/1				
103	62	9	F/1		Mq 625		
103	814	1	C/2	4	Mq 30		€ 66,62

- Diritti **50% della piena proprietà** (1/2) del seguente **terreno** iscritto al N.C.T. di Spoleto:

Fgl.	Part.	Qualità	Superf.	R. Dom.	R. Agr.
103	62	Fu d'Accert.	Mq 300		

Il valore di mercato del predetto compendio industriale, come da relazione di stima del dott. Andrea Battaglini è pari ad € **460.000,00** (quattrocentosessantamila/00).

b) attrezzature, mobili, arredi e macchine d'ufficio, suddivisi in macchinari, attrezzature da lavoro, arredi, elencati nell'inventario ex art. 87 L.F. e meglio descritti nel suddetto allegato "B" del valore complessivo di € **92.000,00** (novantaduemila/00);

- che il fallimento ha ricevuto un'offerta irrevocabile per l'acquisto dei beni immobili e mobili sopra indicati (di seguito **Offerta in blocco**), che di seguito si riepiloga:

PREZZO OFFERTO

Per l'offerta in blocco di acquisto è stato proposto un prezzo complessivo di **euro 390.000,00** (euro trecentonovantamila/00) oltre alle imposte di legge, alle spese di trasferimento e ogni altro onere inerente la cessione in esame, di cui euro 300.000,00 (euro trecentomila/00) per acquisto di beni immobili e euro 90.000,00 (euro novantamila/00) per acquisto di beni mobili;

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'offerente si è impegnato a pagare il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione, mediante assegno circolare o bonifico bancario intestato al Fallimento, al momento della stipulazione del contratto di vendita, nel termine massimo di giorni 60 gg dall'aggiudicazione provvisoria.

CAUZIONE

L'offerente ha allegato all'offerta in blocco assegno circolare per l'importo di € 39.000,00 (euro trentanovemila/00), pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, restando consapevole che in caso di aggiudicazione resterà definitivamente acquisita al Fallimento nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi previsti a carico dell'aggiudicatario.

DICHIARAZIONI

L'offerente ha dichiarato inoltre:

- di conoscere integralmente lo svolgimento della procedura competitiva, riconoscendo espressamente di accettare, con la stessa partecipazione alla procedura competitiva, tutte le regole procedurali, le condizioni di vendita, nonché tutti gli impegni ed oneri specificamente previsti a carico dell'aggiudicatario;
- di autorizzare il Curatore fallimentare e gli Organi della procedura fallimentare a trattare i dati personali contenuti nella presente offerta irrevocabile di acquisto per le sole finalità connesse allo svolgimento della procedura competitiva, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 196/2003;

- che i beni avanti elencati alle lettere a) e b) sono oggetto del Contratto di locazione del 15/11/2019 (Notaio Dott. Andrea Sartore in Foligno, Rep.22.899 – Racc. 10.317), con scadenza 14.11.2025, che tuttavia, all'art. 3.3, prevede testualmente: "In ogni caso, ove la Concedente sia soggetta ad una procedura concorsuale, la stessa procedura (in persona del Curatore o del Commissario Giudiziale) avrà la facoltà di recedere anticipatamente (senza alcun indennizzo per l'Affittuaria) e in ogni tempo dal presente contratto, ove ritenga il contratto stesso non idoneo agli interessi della procedura",

tutto ciò premesso,

INVITA

Ogni interessato, tranne il legale rappresentante della società fallita, a presentare presso lo studio del Curatore, un'offerta di acquisto **migliorativa** rispetto a quella già pervenuta per l'acquisto in blocco dei beni immobili e mobili (Lotto Unico) sopra identificata come "Offerta in blocco", alle seguenti condizioni:

Modalità di Presentazione delle Offerte Migliorative e dell'eventuale svolgimento della Gara tra gli offerenti

1). Chiunque intenda presentare offerta migliorativa (di seguito, l'Offerta) dovrà depositarla, a pena di inefficienza, in busta chiusa recante l'indicazione "OFFERTA MIGLIORATIVA" e in modo da garantire l'integrità e la segretezza del contenuto, presso lo studio del Curatore, Studio Damiani-Pastore-Piselli, sito in Perugia Via Cimarosa n. 50/A, entro le **ore 12,00** del giorno **14 gennaio 2025**.



2). L' Offerta, irrevocabile ai sensi di legge, dovrà essere effettuate in carta legale (**marca da bollo da € 16,00**) e deposita in busta chiusa nel luogo indicato al punto 1) a pena di inefficacia.

L'Offerta dovrà specificare:

a).se l'offerente è una persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del numero di iscrizione al Registro Imprese, delle generalità del legale rappresentante o del soggetto, se diverso dal legale rappresentante, che ha sottoscritto l'offerta (in caso di procura speciale rilasciata dal legale rappresentante, non è necessaria l'autentica notarile), nonché la documentazione attestante la vigenza del relativo potere di firma; allegando certificato camerale attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante.

Se l'offerente è una persona fisica, l'indicazione delle generalità complete, del luogo e della data di nascita, della residenza e del codice fiscale, allegando copia documento allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione);

b) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

c) i dati identificativi del lotto unico (beni immobili e mobili) per il quale l'offerta è proposta (numero della procedura e identificazioni dei beni);

d) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà comunque essere inferiore a € 390.000,00 a pena di inefficacia), del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) una dichiarazione scritta con cui l'offerente afferma di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le norme e le condizioni riportate nel presente avviso e nei documenti ivi richiamati.

L'offerente dovrà eleggere domicilio, ai fini di tutte le eventuali comunicazioni inerenti alla procedura competitiva di vendita, indicando i seguenti recapiti: Domicilio, Telefono, E-mail e PEC.

3). L'offerta d'acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (limite minimo di € 39.000,00), da corrispondere a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. MB-TEC N. 2/2021 Tribunale di Spoleto", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta ovvero mediante contabile del bonifico sul c/c della procedura intestato a "Fall. MB-TEC N. 2/2021 Tribunale di Spoleto" accesso presso Banco Desio – Filiale di Spoleto-San Venanzo (IBAN: IT 23 A 03440 21803 000000232300) con causale: *cauzione proposta irrevocabile d'acquisto lotto unico*.

4). L'offerta migliorativa presentata è irrevocabile.

5). Le buste contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto Curatore, presso lo Studio Damiani-Pastore-Piselli, sito in Perugia, Via Cimarosa n. 50/A, il giorno **15 gennaio 2025, ore 15:30**, anche in assenza degli offerenti. In caso di assenza di ulteriori offerte si farà luogo all'aggiudicazione provvisoria a favore del titolare dell'offerta già presentata.

6). In caso di più offerte migliorative efficaci, si procederà a gara informale tra gli astanti partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo di € 5.000,00 (euro cinquemila/00); in caso di parità di offerte ed assenza di ulteriore gara sarà resa aggiudicataria quella presentata per prima.

Il titolare della proposta di acquisto già ricevuta potrà partecipare di diritto alla gara informale di cui sopra.

7). Al termine della gara verranno restituite le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari, mediante la riconsegna dell'assegno ovvero, in caso di versamento a mezzo bonifico, entro dieci giorni con un bonifico in restituzione sullo stesso IBAN di accredito.

8) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di giorni **sessanta** dalla data di aggiudicazione provvisoria, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, oltre IVA se dovuta (termine soggetto a sospensione feriale).

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. N. 2/2021 MB-TEC -Tribunale di Spoleto" ovvero mediante contabile del bonifico sul c/c della procedura intestato a "FALL. 2/2021 MB TEC SRL" accesso presso Banco Desio – Filiale di Spoleto-San Venanzo (IBAN: IT 23 A 03440 21803 000000232300) con causale: *saldo prezzo acquisto lotto unico*.



9). L'aggiudicazione sarà impegnativa per l'offerente, mentre il Fallimento, in ogni momento prima della stipulazione dell'atto notarile potrà, per motivi di convenienza legati esclusivamente all'interesse del fallimento stesso, revocare l'aggiudicazione provvisoria e/o annullare l'intera gara, senza che da ciò possa derivare il diritto all'aggiudicatario a indennizzi o risarcimenti di alcun genere, salvo il diritto alla restituzione della cauzione, senza maggiorazione di interessi.

10). In caso di mancata stipulazione dell'atto notarile entro il termine essenziale di cui al punto 8), per fatto imputabile all'aggiudicatario, lo stesso sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà la cauzione, a titolo di multa, salvo solo il risarcimento del danno maggiore.

11). Dell'esito della procedura verrà data notizia al G.D. e, una volta ottenuta la relativa autorizzazione alla stipula della bozza predisposta dal Notaio, il cui contenuto dovrà tenere conto della specificità delle vendite fallimentari, il curatore, una volta registrato l'atto di vendita, chiederà l'emissione dell'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 L.F..

12). Tutte le spese a qualunque titolo occorrenti per il rogito (onorario del Notaio, IVA se dovuta, imposte di trasferimento, spese di trascrizione, di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, rilascio certificato destinazione urbanistica aggiornato) sono poste a carico dell'aggiudicatario.

13). La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui il bene si trova, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio in allegato, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, 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 del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla società fallita – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella Consulenza Tecnica di Ufficio, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

La presentazione delle offerte di acquisto e/o delle domande di partecipazione, così come la partecipazione alla vendita presuppongono la conoscenza integrale del presente invito ad offrire, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.

Il curatore fallimentare precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

14). Il presente avviso verrà pubblicato, sul PVP, Asta Legale e portale dei fallimenti del dei Fallimenti del Tribunale di Spoleto, almeno nei 30 giorni antecedenti la data fissata per la presentazione delle Offerte, unitamente a copia delle perizie di stima citate in premessa.

15). Si precisa che eventuali richieste di visita potranno essere effettuate anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero a mezzo a mezzo pec all'indirizzo f2.2021spoleto@pecfallimenti.it con allegata copia di un valido documento d'identità.

16). Ogni eventuale ulteriore informazione e/o documento inerenti i beni immobili e mobili sarà messo a disposizione degli interessati, da parte del Curatore, previa ricezione di idoneo impegno di riservatezza, da trasmettersi a mezzo pec all'indirizzo f2.2021spoleto@pecfallimenti.it.

Perugia, 26 novembre 2024

Il Curatore
Dott.ssa Michela Frenguelli

