

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 742/2019 CDR 200 S.r.L.

G.D. – Dott. Claudio Tedeschi

Curatore – Avv. Francesca Crivellari

REGOLAMENTO DI VENDITA

(asta competitiva tramite portale www.gobid.it)

- vista l'autorizzazione alla vendita ottenuta dal Curatore in data 10 marzo 2021
- vista la perizia di stima del compendio aziendale posto in vendita predisposta dallo stimatore Dott. Francesco Giustiniani in data 5.5.2021
- ritenuto che è necessario procedere alla vendita dell'azienda di proprietà del fallimento, così come di seguito analiticamente descritta
- visti gli articoli 104, 105, 106, 107 e 108 del R.D. 16 marzo 1942, n°267

SI PREDISPONE IL SEGUENTE REGOLAMENTO

relativo alla **vendita competitiva dell'azienda di proprietà del fallimento e di tutti i beni che la compongono**, in unico lotto come segue:

❖ **LOTTO UNICO:**

a) **azienda commerciale**, comprensiva di avviamento commerciale, ubicata in Roma, Via Cola di Rienzo n°200/202/204, Via Terenzio n°1/3/5 e Via Terenzio n°7, esercente attività di bar, gelateria, rosticceria e salsamenteria, così come meglio descritta ed identificata nel contratto di affitto di ramo di azienda del 16.4.2019, autenticato nelle firme dal Dott. Marco Anellino, Notaio in Roma, repertorio 2904 e raccolta 2298, registrato in data 18.4.2019 al n.6301 serie 1T, sottoscritto fra la CDR 200 Srl e l'affittuaria Consualia 1313 Srl semplificata. Si dà atto, pertanto, che l'azienda commerciale suddetta sarà venduta nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, occupata dall'anzidetto affittuario, nei confronti dei quali la curatela ha comunicato la risoluzione del contratto di affitto che si **allega sub "A"** al presente regolamento di vendita.

b) **beni mobili relativi all'azienda commerciale** che precede, così come identificati nel contratto di affitto di azienda sub "A", nonché nell'inventario effettuato dal curatore e che si **allega sub "B"**

I beni che precedono saranno posti in vendita secondo la presente procedura competitiva al prezzo base d'asta pari ad €500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

* * * *

Il lotto unico che precede viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che s'intende ben conosciuto e verificato da chi formula l'offerta per partecipare alla vendita tramite portale www.gobid.it, con gli accessori e dipendenze, servitù attive e passive, diritti sulle parti comuni, ove esistenti, senza alcuna garanzia per l'evizione, *aliud pro alio*, carenze, difformità, molestie e pretese di qualsivoglia natura, così che nessuna eccezione possa essere avanzata poi ad alcun titolo dall'aggiudicatario o da altri, con il più ampio esonero del fallimento e dei suoi organi da ogni e qualsiasi responsabilità e garanzia, anche per eventuali vizi palesi e/o occulti, errori e/o omissioni peritali e/o del fallimento e/o dei suoi organi, comprese eventuali difformità o carenze dei dati identificativi dei beni, difformità o carenze rispetto alle licenze o esistenza di abusi di qualsivoglia natura, ancorché non menzionati, ed ivi incluso qualunque pregiudizio possa derivarne in caso di aggiudicazione definitiva o provvisoria.

Si richiama inoltre l'attenzione sulla circostanza che i beni indicati nel lotto unico, lettera b), sono quelli rinvenuti in sede d'inventario; purtuttavia, trattandosi d'azienda in funzionamento ed attualmente locata a terzi, gli stessi potrebbero divergere o mancare in tutto o in parte rispetto a quelli rinvenuti successivamente all'aggiudicazione definitiva o provvisoria, senza che per tale ragione, l'aggiudicatario o altri, possano muovere rivendicazioni nei confronti del fallimento e/o dei suoi organi e/o del perito, essendosene già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. L'aggiudicatario subentrerà di diritto:

- a) nei seguenti contratti, noti al curatore, per l'esercizio dell'azienda ceduta:
 - contratto di affitto d'azienda con la OMISSIS meglio descritto al punto a) del lotto unico e scrittura successiva del 16.5.2019 che si allega con la precisazione che la Curatela ne ha contestato l'opponibilità alla massa dei creditori;
 - contratto di locazione commerciale sottoscritto con il proprietario dei locali ove viene esercitata l'attività, Sig.ra OMISSIS, giusta locazione del 7.1.1989 (durata 6 anni rinnovabili di sessennio in sessennio salvo disdetta ex articolo 28, comma 1, della legge n°392/1978 e canone annuo di Lire 84.000.000); contratto di locazione che si **allega sub "C"**;
 - scrittura modificativa della suddetta locazione commerciale sottoscritta sempre con il proprietario dei locali ove viene esercitata l'attività, Sig.ra OMISSIS, in data 25.1.2013 che si **allega sub "D"**
- b) nei seguenti contenziosi giudiziali e stragiudiziali inerenti il fallimento, noti al curatore:

- sfratto per morosità intimato dalla proprietaria dei locali Sig.ra OMISSIS nei confronti della CDR 200 Srl dinanzi al Tribunale Civile di Roma, G.I. Dott.ssa Nardone, RG n°53508/2019 e con prossima udienza per il 25.5.2021
- vertenza stragiudiziale relativa alla risoluzione per inadempimento del contratto di affitto di azienda di cui all'allegato "A", con ogni onere ed incombente a carico dell'aggiudicatario.
- Giudizio di opposizione a precetto instaurato da OMISSIS e pendente innanzi al Tribunale di Roma RG 27557/21 (**ALL. E**)

Per completezza della descrizione dei rapporti tra la società fallita e le controparti contrattuali ed in contenzioso di cui sopra è cenno, si allega altresì documentazione inerente l'istanza depositata dalla Sig.ra OMISSIS al Giudice Delegato in data 12/2/21 con relativi allegati (**ALL. F**)

Con riferimento ai cennati contratti e contenziosi, si precisa che l'aggiudicatario subentrerà negli stessi, assumendone i relativi rischi, diritti, oneri, responsabilità ed obblighi e dovrà tenere indenne il fallimento da qualsivoglia effetto pregiudizievole derivante dai predetti contratti e contenziosi, da ogni pretesa e/o rivendicazione formulata nei predetti giudizi e/o derivante dai citati contratti nei quali, in virtù dell'acquisto dell'azienda, l'aggiudicatario subentra.

In particolare, l'aggiudicatario, una volta acquistata l'azienda, dovrà intervenire ai sensi dell'art.111 c.p.c. nei giudizi pendenti, chiedendo l'estromissione del fallimento.

Si precisa pertanto che il prezzo offerto s'intende al netto di ogni onere che resterà quindi a carico dell'aggiudicatario.

Sono esclusi dalla vendita i debiti dell'azienda che si sono formati prima del fallimento, debiti per i quali resterà obbligato il fallimento secondo le regole del concorso fra i creditori, fatta eccezione per i debiti in qualsiasi momento sorti e comunque ogni e qualsiasi reciproca pretesa già manifestata o che dovesse in futuro manifestarsi in relazione ai rapporti oggetto dei sopra descritti "contratti" e "contenziosi" nei quali l'aggiudicatario subentra per effetto dell'acquisto dell'azienda così come quivi disciplinato. .

Si rappresenta che la vendita è subordinata alla presentazione da parte dell'aggiudicatario, in sede di trasferimento di proprietà dell'azienda, di espresse liberatorie della Sig.ra OMISSIS e della OMISSIS da ogni pretesa verso il fallimento; dette liberatorie dovranno essere rese in forma di dichiarazioni scritte con firma autenticata da notaio. In mancanza non si darà corso alla vendita e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate dal fallimento a titolo di penale.

La vendita in questione sarà preceduta

1. dall'inserimento, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 490, comma 1 cod. proc. civ., di un avviso contenente tutti i dati di cui alla presente sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", almeno 30 giorni prima del giorno fissato per l'asta;
2. dalle idonee forme di pubblicità previste tramite il portale www.gobid.it cui il curatore ha conferito mandato di vendita da eseguirsi sempre almeno 30 giorni prima della data fissata per l'asta.
3. dalla pubblicazione della medesima pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it, salvo altri come da programma di liquidazione approvato

Verranno resi disponibili da Gobid agli offerenti tutti i documenti precisati nel presente regolamento, la perizia del dott. Giustiniani (**ALL. G**) e i documenti inseriti nella c.d. Virtual Data Room (**Cartella VDR_ 1, 2, 3**)

MODALITA' DELLA VENDITA

- A. La procedura competitiva sarà effettuata tramite portale telematico www.gobid.it, nel giorno ed ora che sarà ivi indicato e seguendo le regole per la partecipazione telematica ivi indicate.
- B.** Il prezzo base di vendita e le offerte in aumento sono determinati nei seguenti importi: **LOTTO UNICO: prezzo base dell'incanto €500.000 (euro cinquecentomila/00), offerte in aumento non inferiori ad €10.000 (euro diecimila/00)**
- C. Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno, entro e non oltre il 29/06/2021 alle ore 16:30, iscriversi al portale www.gobid.it, inserendo i propri dati personali, e richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni.
- D. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verranno intestati i lotti. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.
- E.** La partecipazione all'asta telematica comporta, per coloro che vi prenderanno parte, **l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutta la documentazione messa a disposizione da Gobid.it nell'apposita *virtual data room*, nonché del regolamento di vendita e di tutti gli allegati, e di accettare integralmente i contenuti e le condizioni della vendita all'incanto così come esplicitati nel presente regolamento e sul portale www.gobid.it**
- F. Per partecipare alla vendita telematica dovrà essere versato un importo pari al 20% del prezzo base d'asta a titolo di deposito cauzionale sul conto corrente e in base alle tempistiche ed alle modalità indicati sul portale www.gobid.it. Si precisa che il soggetto che ha già fatto pervenire offerta vincolante, dovrà uniformare la formulazione della propria offerta alle modalità riportate nel presente Regolamento e nelle condizioni specifiche di vendita e dovrà integrare quanto già versato in mani del

curatore, con un ulteriore importo pari al 10% del prezzo base d'asta. Il versamento dovrà essere effettuato con le modalità indicate sul portale www.gobid.it.

L'importo che precede rappresenterà per il 10% un deposito cauzionale e per il 10% resterà vincolato in acconto quale garanzia del rimborso delle spese di vendita, ivi comprese quelle notarili, di trasferimento della proprietà ed altre consequenziali, nonché delle spese per le imposte e le tasse, spese ed oneri di qualsivoglia natura che resteranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Qualora tale importo si rivelasse insufficiente a copertura di tutte le spese, dovrà essere integrato a cura dell'aggiudicatario prima del perfezionamento della vendita.

Al momento del versamento della cauzione, l'utente è tenuto a specificare il numero di asta ed il numero di lotti per i quali si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gobid@pec.it

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta ed in tempo utile per procedere alle operazioni di formalizzazione dell'offerta.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite invio all'indirizzo gobid@pec.it:

- Se l'offerente è PERSONA FISICA:
 - copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato il lotto;
 - copia del codice fiscale;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).
- Se l'offerente è PERSONA GIURIDICA:
 - visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
 - Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
 - Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
 - eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
 - Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

G. La procedura competitiva si svolgerà con le modalità telematiche appositamente indicate sul sito www.gobid.it. Nello specifico, il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gobid.it – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

H. Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente dalla Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

I. La 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.

J. L'offerta, formalizzata per il primo offerente, potrà essere superata da puntate di importo superiore, formulate da qualsiasi utente abilitato. Ove vi siano più partecipanti che effettuino rilanci sull'offerta a prezzo base d'asta, anche l'utente riconosciuto come "primo offerente" potrà concorrere all'aggiudicazione dei lotti effettuando rilanci sul prezzo attuale.

K. Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

L. Risulterà aggiudicatario l'utente che avrà formulato una valida offerta in aumento senza che vi siano state ulteriori offerte in aumento entro il termine di scadenza, fissato per l'asta telematica sul portale www.gobid.it. Se un'offerta vincente viene formulata nei 5 minuti precedenti alla chiusura dell'asta, il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 5 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 5 minuti di extra time, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, dovranno trascorrere 5 minuti senza che nessuna offerta supplementare venga registrata dall'ultima puntata ricevuta, prima che l'asta possa dirsi definitivamente conclusa.

M. Nell'ipotesi in cui risulti un unico offerente ammesso alla procedura competitiva, lo stesso diverrà aggiudicatario in seguito alla formalizzazione dell'offerta da parte della Gobid International Auction Group Srl.

N. Gli offerenti non divenuti aggiudicatari avranno diritto alla restituzione della cauzione direttamente da parte della GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l. P.IVA - C.F. 09441470961 a cui dovranno aver versato inizialmente la cauzione stessa, senza poter vantare alcuna pretesa restitutiva nei confronti del fallimento. E' esclusa la restituzione della cauzione nell'ipotesi in cui, pur essendosi registrati per l'asta telematica, poi non si sia preso parte alla stessa nel termine indicato. In simile ipotesi la cauzione sarà incamerata a titolo di penale dal fallimento.

O. Nel caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo del prezzo, comprensivo degli esatti oneri, e delle spese di vendita così come richiesti al (e quantificati dalla) Gobid International Auction Group Srl ed alla stessa comunicati dal curatore, al netto della cauzione già versata, entro il termine perentorio di quaranta giorni dall'aggiudicazione.

P. Entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare i diritti

d'asta (buyer's premium) pari al 3,5% (oltre IVA) da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, così come richiesti al (e quantificati dalla) Gobid International Auction Group Srl.

Q. Il versamento di tutti gli importi dovuti dall'aggiudicatario dovrà avvenire con le modalità indicate sul portale www.gobid.it.

R. In caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

S. Si fa presente in ogni caso che il Giudice Delegato ha facoltà, ai sensi dell'articolo 108 LF, di sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

Il trasferimento della proprietà dell'azienda e dei beni che la compongono di cui al lotto unico, avverrà mediante atto pubblico predisposto da notaio prescelto dal fallimento con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

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.

Si fa presente che la vendita è soggetta ad imposta di registro e che ogni onere e/o compenso e/o spesa dovuta al delegato alla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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

Per informazioni rivolgersi alla Gobid International Auction Group Srl tramite il sito www.gobid.it e utilizzando i seguenti recapiti: tel. 0737/782080; mail info@gobid.it.

Roma, 21 maggio 2021

Il Curatore

