

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 599/17 TIBUR MOTEL SRL

G.D.: Dott. Claudio Tedeschi

Curatore: Dott Francesco Lepore

**DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA DI VENDITA DELL'AZIENDA ALBERGO
IN TITOLARITA' DELLA TIBUR MOTEL SRL
(IN BREVE "DISCIPLINARE DI VENDITA" O "DISCIPLINARE").**

Il Curatore del fallimento in epigrafe giusta autorizzazione del G.D. comunica che, in esecuzione del programma di liquidazione e successive integrazioni approvate dal C.D.C., rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it.

LOTTO UNICO:

azienda alberghiera sita in Roma Via Tiburtina 998, meglio identificata nella perizia di stima redatta dal dott. Massimo Marchetta in atti, mediante procedura competitiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

Si rappresenta che l'azienda attualmente:

- non risulta attiva in quanto il precedente contratto di affitto di azienda è stato risolto per gravi inadempimenti dell'affittuario e l'azienda riconsegnata alla procedura in data 22/09/2021;
- il garage di pertinenza dell'immobile, a seguito delle condotte illecite dell'affittuario, è sottoposto a sequestro ex art 354 C.P.P., la procedura ha già presentato istanza di dissequestro agli Organi competenti; si rimane in attesa del provvedimento di dissequestro;

- l'albergo è stato chiuso con provvedimento del Questore di Roma del 23/04/2021;
- alla data odierna i tre rapporti di lavoro dipendente indicati nella perizia di stima dell'azienda di cui sopra non sono più in forza all'azienda;
- E' pervenuta offerta di euro 500.000,00 che sarà posta a base del presente esperimento di vendita.

PREZZO BASE: € 500.000,00 oltre oneri di legge.

CAUZIONE: 10% del prezzo base

RILANCIO MINIMO: € 20.000,00

In particolare, la Procedura ha ad oggetto la vendita dell'azienda alberghiera, meglio individuata nella perizia di stima del dott. Massimo Marchetta.

La vendita dell'Azienda, come sopra descritta, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

La vendita si deve considerare forzata e 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, anche nelle migliorie apportate dall'affittuario - ivi compresi ad esempio, quelli comunque riferibili alle autorizzazioni amministrative, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o di impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare - non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita.

Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data di stipulazione del contratto definitivo di cessione.

I beni immobili, mobili, attrezzature, macchinari e impianti, saranno ceduti liberi da pesi o vincoli.

Eventuali adeguamenti degli stessi o dei beni immobili alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente dell'Azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Ogni onere fiscale della vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio ed a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl sono a carico dell'acquirente.

L'Azienda comprende, oltre al diritto di esercizio dell'albergo, il diritto alla denominazione, alla ditta, all'insegna, il consenso alla volturazione di tutte le concessioni, licenze, autorizzazioni, abilitazioni, nulla osta, permessi ed ogni altro atto di consenso comunque denominato per l'esercizio dell'attività.

L'azienda comprende altresì:

l'immobile in Roma, via Tiburtina n. 998, censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 290, Part. 177, Sub. 501 (oggi censito al Foglio 290, Part. 2297, a seguito di variazione del 09/10/2017 - protocollo n. RM0479691) categoria D2 [Alberghi e pensioni (con fine di lucro)], composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su cinque piani, quattro fuori terra ed uno seminterrato, per complessivi 1.046 mq commerciali, costituito da n. 25 stanze tutte con bagno;

- gli impianti di cui è dotato l'immobile:
- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto di condizionamento e riscaldamento;
- Impianto antincendio - Impianto idraulico;

(L'immobile ed i relativi impianti sono stati oggetto di separata stima effettuata dall'Ing. Nicola Schinco e nell'integrazione alla stessa eseguita al rilascio dell'azienda da parte dell'affittuario)

- la “Autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera ed alla somministrazione di bevande”;
- la “Autorizzazione sanitaria per l'esercizio di somministrazione (BAR) di Alimenti e Bevande”;
- le Attrezzature industriali e commerciali;
- i Mobili e gli Arredi delle stanze;
- le Macchine d'ufficio;
- il contratto Vodafone – Tibur Motel per la locazione di porzione di fabbricato;
- i contratti in essere per le utenze se esistenti;
- i contratti in essere per le manutenzioni (estintori e ascensore) se esistenti;

Alla cessione d'azienda regolata dal presente Disciplinare ed in particolare alla successione nei contratti si applica la disciplina di cui all'art. 2558 c.c. L'elenco dei rapporti giuridici afferenti è suscettibile di modificazioni/aggiornamenti fino alla vendita dell'azienda.

E' esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta, sorti prima del trasferimento.

Non costituiscono oggetto di cessione i crediti aziendali sorti prima del trasferimento.

Si precisa che l'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti.

Resta inteso che l'acquirente dovrà possedere i requisiti di legge e dovrà altresì porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative. Resta inteso che in ogni caso, né la curatela né GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl assumono alcuna garanzia né responsabilità per la

esistenza e validità di dette autorizzazioni né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate, requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo.

L'offerta potrà essere presentata da concorrenti persone fisiche ovvero da imprese collettive.

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima dell'azienda e dell'immobile depositate in cancelleria e pubblicate sui siti www.gobid.it, www.gorealbid.it, www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite giudiziali del Ministero della Giustizia, che devono essere consultate per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

- La vendita avverrà come cessione di azienda. A norma dell'art. 105, secondo comma L.F. che richiama l'art. 2556 C.C., la vendita sarà perfezionata con atto notarile a spese dell'acquirente.

La vendita sarà soggetta alle imposte previste dalla legge in materia.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia di stima dell'azienda, dell'immobile e dei documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni di vendita, con espressa rinuncia, da parte dell'aggiudicatario, di proporre alcuna eccezione, con espresso esonero da qualsiasi responsabilità per il fallimento, per il curatore e per

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gorealbid.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d’asta”, così come specificato di seguito)

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l’utente dovrà iscriversi al sito www.gorealbid.it, inserendo i propri dati personali, incluso l’indirizzo di posta elettronica certificata al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni, e richiedere la registrazione all’asta, accettandone termini e condizioni.

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 verrà intestata l’azienda. 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.

L’utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L’utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all’indirizzo gorealbid@pec.it.

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell’asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo gorealbid@pec.it.

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'azienda (non sarà possibile intestare l'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)

- 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 una 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.

La formulazione dell'offerta comporterà necessariamente:

- l'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Curatore il prezzo, secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare;
- l'obbligo dell'acquirente di corrispondere direttamente al notaio incaricato per la stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, tutte le imposte di legge e le spese di trasferimento, compresi gli oneri notarili e le spese di cancellazione delle formalità sull'immobile;
- l'espressa accettazione che l'offerta costituisce proposta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 120 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- l'espressa accettazione che la vendita dell'azienda alberghiera avviene come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritta nel presente Disciplinare e nella documentazione allegata;
- l'espressa accettazione che l'aggiudicazione del compendio aziendale non equivale ad automatica volturazione delle autorizzazioni e degli accreditamenti, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti amministrativi.

Si precisa peraltro che in caso di certificazioni/attestazioni ecc. rilasciate in lingua diversa dall'italiano, dovrà esserne presentata anche la traduzione giurata.

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

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 sul sito indicato nell'avviso di vendita – 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.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare l'offerta posta a base della gara, di un importo almeno pari al rilancio minimo (€ 20.000,00 - euro ventimila/00), e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma www.gorealbid.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

Resta inteso che anche ogni offerta in aumento sarà considerata vincolante per l'offerente per il periodo di 120 giorni dalla data della gara.

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 unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

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 presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

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 l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

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 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita, direttamente al notaio incaricato, sul conto corrente comunicato dal Curatore o dal Notaio stesso.

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

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'

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

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.

Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura della procedura.

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

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione in percentuale decrescente a scaglioni progressivi, come di seguito riportati e secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito www.gorealbid.it

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI			
Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

L'azienda sarà alienata come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Complesso aziendale, e di tutta la documentazione inerente.

La sottoscrizione dell'offerta comporta specifica accettazione della situazione giuridico amministrativa dell'azienda.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione d'Azienda per fatto non imputabile all'aggiudicatario (a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice ex art. 108 l.f.) l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta, stabilito in 120 giorni.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

In tale caso, nel caso di presentazione di altre offerte, verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente che avrà provveduto al versamento del deposito cauzionale (10% del prezzo base) nel termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione e con le modalità previste nel presente disciplinare. Il versamento del Saldo del Prezzo di Acquisto e delle Spese avverrà con le modalità indicate precedentemente.

DISPOSIZIONI FINALI.

La Curatela si riserva di integrare la documentazione consultabile sui siti indicati fino al settimo giorno antecedente l'espletamento della gara.

Il presente avviso non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente Disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la Procedura.

Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. n.196 del 30/06/2003. Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare dei trattamenti dei dati sarà il curatore nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui agli artt.7 e ss. del D.Lgs. n.196 del 30/06/2003.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.gorealbid.it, www.gobid.it e www.astegiudiziarie.it nonché eventuali ulteriori forme

di pubblicità e tempi della stessa indicate dal G.D. La Procedura si riserva di utilizzare ulteriori forme di pubblicità che ritenesse opportuno eseguire.

- il Curatore provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita:
- a dare notizia ex art 107 comma 3 L.F. mediante notificazione a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni sull'azienda oggetto di vendita saranno altresì pubblicati continuativamente sui siti internet sopra indicati i seguenti documenti ("Documentazione inerente la vendita"):

- Il Disciplinare di vendita;
- l'Avviso di vendita;
- Perizia di stima del complesso aziendale;
- Perizia di stima dell'immobile D2
- Verbale di inventario (beni mobili, attrezzature e stigliature); oltre alla eventuale ulteriore documentazione che gli organi della procedura riterranno utile pubblicare.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente almeno sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti indicati nel presente disciplinare.