

TRIBUNALE DI FOGGIA

Fallimento n. 45/2020

Giudice Delegato: Dott. Francesco Murgio

Curatore fallimentare: Avv. Anna Lops

BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA PER AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Premessa

La ditta fallita è proprietaria del ramo d'azienda oggetto del presente bando, non in esercizio dalla data di dichiarazione di fallimento, avvenuta il 15.09.2020. I lavoratori della ditta fallita sono stati cessati dall'attività lavorativa alla data del fallimento.

1) Oggetto dell'affitto

Il ramo aziendale è costituito dal complesso dei beni indicati nella perizia di stima redatta dal. Dott. Ruggero Di Gennaro individuati ed organizzati per l'esercizio dell'impresa avente ad oggetto la distribuzione di policarburanti, nonché la rivendita di bevande. Il ramo d'azienda è affittato nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova al momento del bando e l'aggiudicatario con la sottoscrizione del contratto accetta, senza diritto alcuno, lo stato in cui l'azienda si trova. Pertanto, qualsiasi autorizzazione e/o obbligo amministrativo da essa derivante dovrà essere oggetto di verifica dell'aggiudicatario nonché a spese e cura dello stesso.

Con riferimento allo stabilimento sito in Lucera alla Via Foggia si precisa che la zona retrostante è oggetto di contratto di fitto separato con servitù di passaggio; con riferimento allo stabilimento di Lucera SP 109 vi è servitù di passaggio per abitazione retrostante.

Si precisa ulteriormente che oggetto del presente bando saranno i beni e i terreni così come catastalmente individuati nell'NCEU di Lucera:

-per lo stabilimento di via Foggia: immobili individuati al foglio 78 p.lla 299 sub 2 e foglio 78, p.lla 299 sub 1; nonché terreno (ove trovasi il distributore) individuato al foglio 78, p.lla 63;

-per lo stabilimento di via San Severo: immobile censito al foglio 31 p.lla 618 sub 7 (compreso sala interrata e sottotetto) nonché il distributore censito al foglio 31, p.lla 618 sub 3, compreso i locali pompe e il locale con la riserva d'acqua.

In particolare, il ramo d'azienda è costituito dai seguenti beni:



- Il know how aziendale, l'insegna e comunque ogni altro marchio od insegna ad oggi riconoscibile, creato o comunque di proprietà della concedente;
- L'avviamento;
- Le immobilizzazioni materiali e immateriali e più in generale i beni tutti, intendendosi per tali i macchinari, le attrezzature, gli arredi, i mobili, gli impianti, di cui alla lista di beni individuati nella perizia del dott. Di Gennaro;
- Le autorizzazioni rilasciate dalle autorità competenti per lo svolgimento del ramo d'azienda proposto in affitto.

Restano tassativamente esclusi dall'affitto del ramo di azienda:

- I debiti e i crediti tutti di qualsiasi genere e natura, che rimangono rispettivamente a carico e a favore della concedente;
- Le sopravvenienze passive di ogni genere e natura, gli oneri, gli impegni e le responsabilità che traggono la loro causa da fatti o atti verificatisi o compiuti prima dell'inizio dell'affitto;
- Tutti i beni materiali e immateriali non espressamente inclusi nella perizia allegata, ivi comprese le rimanenze di magazzino esistenti alla data di decorrenza del contratto di affitto, e che, successivamente all'aggiudicazione, saranno quantificate ed oggetto di conguaglio sul prezzo aggiudicato che dovrà essere saldato al momento della stipula del contratto di fitto;
- il veicolo Auto B-max tg EY687AS.

2) Data di efficacia, durata dell'affitto di ramo d'azienda e diritto di recesso del Curatore

L'affitto del ramo d'azienda avrà decorrenza dalla stipula del contratto che determinerà anche l'immissione in possesso del ramo di azienda.

L'affitto avrà durata di un anno e potrà essere tacitamente rinnovato, a meno che non intervenga comunicazione di recesso dal contratto, da parte del conduttore, almeno tre mesi prima della scadenza e da parte del curatore in qualsiasi momento dovesse avvenire la vendita dell'attività per cui non sarà necessaria nemmeno preventiva comunicazione essendo onere del conduttore informarsi circa il susseguirsi delle aste di vendita e, quindi, dell'eventuale aggiudicazione. Da tale momento il contratto di fitto di ramo d'azienda cesserà di qualsiasi efficacia senza necessità di alcuna comunicazione. Trattasi di contratto di fitto di ramo d'azienda di natura transitoria.



Il Curatore del Fallimento della società concedente potrà esercitare, in ogni momento e senza alcun vincolo, il recesso dal contratto di affitto e senza obbligo di corresponsione di alcun indennizzo per nessun titolo per le finalità necessarie alla procedura.

3) Canone

Il canone per l'affitto del ramo di azienda è stato fissato dalla perizia di stima che costituisce parte integrante del presente avviso nell'importo di € 70.800,00 oltre iva, annui e pari ad € 5.900,00, oltre iva, mensili. A seguito del primo bando andato deserto, il presente avviso determina il nuovo prezzo base d'asta in **€63.720,00** oltre iva annui pari a **€5.310,00** oltre iva, quale prezzo complessivo per entrambi gli stabilimenti.

Detto importo annuale sarà il prezzo base d'asta a partire dal quale potranno essere formulate offerte superiori con rialzi minimi non inferiori ad **€6.000,00 su base annuale.**

L'importo del canone di locazione dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno dieci di ciascun mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Curatore al momento della stipula del contratto, ed intestato alla procedura fallimentare.

L'importo del canone, è stato determinato sulla base della perizia di stima che è parte integrante del presente avviso ed alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, detratti gli importi a ribasso per il primo bando.

4) Successione nei contratti stipulati per l'esercizio del ramo di azienda affittato

L'affittuaria, per la durata del contratto, non subentrerà nei contratti pendenti attinenti il ramo di azienda affittato a meno che non ne abbia specifica esigenza e non decida di accollarsi ogni onere di qualsiasi tipo, da ciò derivante. L'affittuaria potrà inoltre subentrare, se interessata, nei contratti di noleggio in essere alla data dalla quale decorrerà l'affitto di azienda e se già non esercitato il diritto di rivendica da parte del terzo.

5) Contratti di lavoro subordinato e altri rapporti di lavoro relativi al ramo di azienda proposto in affitto

Al momento dell'affitto non vi sono forze lavoro in essere essendo i rapporti cessati con la chiusura dell'attività alla data di dichiarazione del fallimento.

6) Obblighi e diritti dell'affittuaria



Sono a carico dell'affittuaria tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni aziendali di cui all'allegata perizia di stima a firma del dott. Ruggero Di Gennaro qui da intendersi per letta ed approvata.

Nel periodo di durata del contratto di affitto del ramo d'azienda, il conduttore non potrà subaffittare, neppure parzialmente, né potrà cedere il contratto o la gestione del ramo d'azienda o di sue parti a qualsiasi altro soggetto. Allo stesso modo e nel medesimo periodo il conduttore non potrà far utilizzare a terzi i beni costituenti il ramo d'azienda indipendentemente dalle forme contrattuali a tal fine adottate. Ogni o qualsiasi danno derivante dallo svolgimento dell'attività d'impresa sarà a carico del conduttore. Il conduttore dovrà altresì rilasciare polizza fideiussoria bancaria o assicurativa (da parte di società con sede legale in Italia ed iscritta nell'albo di cui all'art. 106 TUB) alla Curatela a garanzia dell'impianto nonché dei canoni di locazione che dovranno rilasciate prima della stipula dell'atto notarile. Nella specie una polizza dovrà assicurare il valore dei beni utilizzati in caso di incendio, furto e/o atti vandalici con beneficiario la procedura fallimentare per un valore complessivo pari al valore di stima dell'azienda attribuito dal perito Ruggero Di Gennaro e altra polizza dovrà assicurare il mancato versamento dei canoni di locazione per un importo non inferiore a tre mensilità. Il mancato rilascio di garanzia che sia rispondente ai requisiti di cui all'art.106 TUB poiché emesse da istituti non iscritti nel relativo elenco sarà motivo di decadenza dell'aggiudicazione con scelta dell'aggiudicatario successivo senza necessità di pubblicare nuovo bando.

7) Riconsegna del ramo di azienda

Al termine del contratto di affitto, per qualunque motivo esso intervenga, il conduttore dovrà riconsegnare alla Curatela il ramo d'azienda affittato nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuto salvo lo stato d'uso.

A tal fine il contratto prevederà che:

- il ramo d'azienda dovrà essere riconsegnato nella consistenza esistente al momento della decorrenza del contratto, salvo il normale deterioramento per l'uso;
- in riferimento al comma 8 art. 102 D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e successive modificazioni ed in deroga alla norma dell'art. 2561 c.c., al termine dell'affitto del ramo d'azienda non sarà dovuto alcun conguaglio poiché regolato al momento della stipula del contratto; di conseguenza le quote di

ammortamento di tutti i beni oggetto d'affitto del ramo d'azienda non saranno deducibili nella determinazione dell'affittuaria;

- i debiti e i crediti tutti di qualsiasi genere e natura afferenti al ramo d'azienda, maturati nel periodo di durata dell'affitto, resteranno a carico e a vantaggio dell'affittuaria; in particolare i debiti a qualsiasi titolo maturati nel periodo anzidetto nei confronti dei lavoratori subordinati dovranno essere pagati dall'affittuaria;

- le sopravvenienze passive di ogni genere e natura, gli oneri, gli impegni e le responsabilità che traggono la loro causa da fatti o atti verificatisi o compiuti nel periodo di durata dell'affitto del ramo d'azienda resteranno ad esclusivo carico dell'affittuaria.

8) Diritto di accesso

La curatela avrà il diritto di accedere nei locali oggetto di locazione in qualsiasi momento, anche senza espressa autorizzazione della locatrice, allo scopo di verificare lo stato d'uso dei luoghi, degli impianti e macchinari locati anche unitamente a terzi eventuali acquirenti;

9) Clausola risolutiva espressa

L'affitto del ramo di azienda si risolverà in caso di mancato o inesatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto a sottoscrivere, nonché dall'obbligo di pagamento del canone di locazione, anche per un solo mese, a seguito di semplice comunicazione scritta del curatore.

10) Obbligo di stipula

L'aggiudicatario, entro trenta giorni dall'aggiudicazione, dovrà sottoscrivere con il Curatore, il contratto di affitto innanzi al Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera a cura e spese dell'aggiudicatario medesimo ivi comprese le spese di registrazione del contratto e /o qualsiasi altra spesa e onere da esso derivante.

DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di 10 giorni dal 11.03.2022 ore 15:00 fino al 21.03.2022 ore 15:00, salvo extra time.

Gli interessati potranno iscriversi all'asta a partire dalle ore 15:00 del giorno 09/02/2022 fino alle ore 15:00 del giorno 11/03/2022.

OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La ricerca di affittuari del ramo d'azienda verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva on line tramite il sito *www.gobid.it* secondo le modalità stabilite nelle condizioni pubblicate sul sito stesso e riportate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, qui di seguito.



MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare all'asta, l'utente interessato sarà chiamato a registrarsi, dapprima, al sito *www.gobid.it* e poi alla singola asta di riferimento, accettandone espressamente le Condizioni Generali e le Condizioni Specifiche.

L'utente registrato sarà tenuto, poi, a versare il deposito cauzionale richiesto ed attendere l'abilitazione da parte di Gobid.it. L'importo da corrispondere a titolo di deposito dovrà essere pari ad euro **6.372,00** ossia pari al 10% del prezzo base, individuato quale canone base annuale di locazione. Il pagamento del deposito cauzionale dovrà essere effettuato secondo le modalità riportate nella scheda dell'asta pubblicata sul sito *www.gobid.it*.

Una volta ricevuta l'abilitazione (ad incasso del deposito avvenuto), l'utente registrato potrà effettuare le puntate on line all'interno della scheda del lotto presente su *www.gobid.it* fino alla scadenza dell'asta.

Al termine dell'asta inizierà la fase istruttoria di aggiudicazione provvisoria dei lotti che avrà durata massima di 3 giorni lavorativi, salvo diverse disposizioni indicate nelle condizioni specifiche. Al termine della fase istruttoria verrà data comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

Le puntate effettuate sono vincolanti e costituiscono un impegno formale a stipulare il contratto di affitto oggetto della presente procedura. Nel caso in cui l'aggiudicazione al miglior offerente dovesse decadere, la stessa verrà attribuita ad oltranza al successivo miglior offerente.

La Curatela, in qualità di responsabile della procedura, potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 107 quarto comma l.fall. e sospendere la presente procedura in caso di ricezione di un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto non espressamente qui richiamato (a titolo esemplificativo e non esaustivo, mancato rispetto delle condizioni del presente avviso e di quelle pubblicate sul sito *www.gobid.it*, diritti d'asta a carico dell'acquirente, funzionamento dell'extra time) si rimanda alle condizioni pubblicate sul sito *www.gobid.it*.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara.

In caso di unica offerta si potrà procedere all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine di 30 giorni per la stipulazione del contratto di affitto.



Ai partecipanti all'asta che non risulteranno aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) pari a due mensilità (oltre IVA) calcolate sul canone annuo risultante in sede di aggiudicazione al termine dell'asta secondo le modalità e il termine stabiliti nelle condizioni pubblicate sul sito www.gobid.it.

CONDIZIONI GENERALI

Il curatore si occuperà di effettuare le pubblicazioni obbligatorie previste dalla legge.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale del presente avviso e della perizia di stima pubblicati sul sito www.gobid.it ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli interessati a partecipare alla presente procedura potranno esaminare il lotto e la relativa documentazione, previa richiesta alla GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl. al seguente recapito telefonico 0737/782080.

Con la partecipazione all'avviso l'aggiudicatario dichiara espressamente di aver preso visione della perizia di stima redatta dal dott. Ruggero di Gennaro.

Il presente avviso è pubblicato sul PVP per un periodo non inferiore a giorni 30 dalla data di fitto.

Si precisa che l'affitto del ramo aziendale sarà disposto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che la compongono e che la sottoscrizione del contratto costituisce accettazione dello stesso senza alcun diritto nei confronti della Curatela.

FOGGIA, 02/02/2020

Il Curatore fallimentare

Avv. Anna Lops

