

## ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA

TRIBUNALE DI VERONA

AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA 22/7816

GIP: dott. Luciano Gorra

AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO: dott. Alberto Mion

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
ASINCRONA

Il sottoscritto dott. Alberto Mion in qualità di Amministratore Giudiziario della procedura in epigrafe,  
PREMESSO

che il Giudice per le Indagini Preliminari (GIP) ha autorizzato ad effettuare l'affitto delle aziende della società Garda Luxory Srl attraverso la modalità dell'asta *on line* (vendita telematica asincrona), avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobid.it](http://www.gobid.it)).

## RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per la conduzione in affitto dei lotti di seguito specificati con il metodo dell'asta competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gobid.it](http://www.gobid.it) (vendita telematica asincrona)

**Annuncio n. 20060**

**DATA INIZIO RACCOLTA 09.10.2023 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 21.11.2023 ore 12:00**

**Lotto 1: PIZZERIA AI TESTI - Affitto di ramo d'azienda in Castelnuovo del Garda (VR) – Settore ristorazione**

Affitto di ramo d'azienda settore ristorazione in Castelnuovo del Garda (VR), via Testi 45, con insegna PIZZERIA AI TESTI, circa 40 coperti.

L'attrezzatura presente nel locale è dettagliatamente elencata e dovrà essere restituita al termine dell'affitto.

L'attività è attualmente chiusa al pubblico e viene affittata senza dipendenti e scorte di magazzino.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda avrà una durata di anni 6 dal momento della sottoscrizione, con possibilità di rinnovo, salvo disdetta da parte dell'Affittuaria da inviarsi almeno 180 giorni prima della scadenza.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda prevede un deposito cauzionale pari a tre mensilità di affitto.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda prevede una clausola risolutiva espressa a favore del concedente nei seguenti casi:

a. mancato pagamento di almeno 2 (due) canoni alle scadenze stabilite;

In nessun caso e per nessuna ragione, pertanto, neppure nella denegata ipotesi di contenziosi in atto, l'affittuario, potrà sospendere o cessare la corresponsione dei canoni di affitto od avanzare pretese di compensazioni.

b. in caso di mancato versamento del deposito cauzionale di cui sopra;

c. in caso di mancata consegna o rinnovo delle polizze assicurative del locale ove viene svolta l'attività;

Il contratto di affitto di ramo d'azienda prevede le seguenti condizioni risolutive:

a. in caso di confisca definitiva del Ramo d'azienda concesso in affitto;

b. in caso di dissequestro del Ramo d'azienda concesso in affitto;

Nell'ipotesi di cui alla lettera a., il titolare del ramo d'azienda, si impegna a procedere alla vendita competitiva del ramo d'azienda concesso in affitto.

Nella data-room dedicata potrà essere visionata la bozza del contratto di affitto che verrà sottoscritto, l'inventario dei beni-attrezzature presenti nel locale e tutta l'altra documentazione disponibile.

L'accesso alla data-room sarà condizionato alla sottoscrizione di un accordo di riservatezza.

**Canone affitto base: € 4.000,00/mese (euro quattromila,00/mese)**

**Cauzione: € 4.000,00**

**Rilancio minimo: € 50,00**

### **Lotto 2: JOHN'S BURGER - Affitto di ramo d'azienda in Desenzano (BS) – Settore ristorazione**

Affitto di ramo d'azienda settore ristorazione in Desenzano (BS), via Marconi 24, con insegna JOHN'S BURGER, circa 70 coperti all'interno e circa 30 coperti all'esterno.

L'attrezzatura presente nel locale è dettagliatamente elencata e dovrà essere restituita al termine dell'affitto.

L'attività è attualmente aperta al pubblico, viene affittata comprensiva di n. 5 dipendenti e scorte, il cui corrispettivo sarà valutato in contraddittorio tra le parti.

Il canone di affitto di ramo d'azienda non è comprensivo del canone di locazione dell'immobile, di proprietà di terzi.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda avrà durata fino al 31/12/2025, con possibilità di rinnovo alle condizioni stabilite nella bozza di contratto d'affitto presente in VDR.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda prevede un deposito cauzionale pari a tre mensilità di affitto.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda prevede una clausola risolutiva espressa a favore del concedente nei seguenti casi:

- a. mancato pagamento di almeno 2 (due) canoni alle scadenze stabilite;

In nessun caso e per nessuna ragione, pertanto, neppure nella denegata ipotesi di contenziosi in atto, l'affittuario, potrà sospendere o cessare la corresponsione dei canoni di affitto od avanzare pretese di compensazioni.

- b. in caso di mancato versamento del deposito cauzionale di cui sopra;

- c. in caso di mancata consegna o rinnovo delle polizze assicurative del locale ove viene svolta l'attività;

Il contratto di affitto di ramo d'azienda prevede le seguenti condizioni risolutive:

- a. in caso di confisca definitiva del Ramo d'azienda concesso in affitto;
- b. in caso di dissequestro del Ramo d'azienda concesso in affitto;
- c. in caso di cessazione degli effetti del contratto di locazione dell'immobile relativo all'azienda.

Nell'ipotesi di cui alla lettera a., il titolare del ramo d'azienda, si impegna a procedere alla vendita competitiva del ramo d'azienda concesso in affitto.

Nella data-room dedicata potrà essere visionata la bozza del contratto di affitto che verrà sottoscritto, l'inventario dei beni-attrezzature presenti nel locale, l'elenco dei dipendenti e tutta l'altra documentazione disponibile.

L'accesso alla data-room sarà condizionato alla sottoscrizione di un accordo di riservatezza.

**Canone affitto base: € 2.000,00/mese (euro duemila,00/mese)**

**Cauzione: € 2.000,00**

**Rilancio minimo: € 50,00**

#### INVITA

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

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC [gobidinternational@pec.it](mailto:gobidinternational@pec.it) , nel rispetto delle seguenti

## **CONDIZIONI DI AFFITTO D'AZIENDA**

### **FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla procedura competitiva, dopo essersi iscritti al sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it), saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisire in affitto, 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 acquisire in affitto presentate dagli eventuali affittuari dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisire in affitto 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 affitto e nella pagina della registrazione.**

Le offerte dovranno contenere:

**Il canone 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 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 risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo del canone di affitto base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

**L'offerta è irrevocabile per 60 giorni dal deposito.**

**A seguito del termine della raccolta offerte, l'Amministratore Giudiziario procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di affitto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto.**

L'Amministratore Giudiziario si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisire in affitto presentate dagli eventuali potenziali affittuari.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate all'Amministratore Giudiziario 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 dall'

Amministratore Giudiziario e dal GIP 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.

In caso di rifiuto dell'offerta da parte dell'Amministratore Giudiziario, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisire in affitto – l'Amministratore Giudiziario potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in asta, senza aprire la fase 2 – esperimento di asta competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl. In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di asta competitiva sul canone d'affitto del ramo d'azienda da svolgersi online sulla piattaforma [www.gobid.it](http://www.gobid.it) (FASE 2).

#### **FASE 2 – ESPERIMENTO DI ASTA COMPETITIVA 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.gobid.it](http://www.gobid.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gobid.it](http://www.gobid.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.gobid.it](http://www.gobid.it) avrà la durata di almeno 30 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.**

L'Amministratore Giudiziario può 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.gobid.it](http://www.gobid.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 dell'azienda promessa in affitto 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 acquisire in affitto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.**

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisire in affitto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, 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 il relativo lotto tornerà di nuovo in procedura competitiva, 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 l'Amministratore Giudiziario informerà l'affittuario dell'azienda definitivo e lo inviterà **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula del contratto d'affitto d'azienda relativa al lotto aggiudicato.

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

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale per la partecipazione all'asta sarà considerato quale anticipo sul deposito cauzionale di tre mensilità necessario per la sottoscrizione del contratto di affitto di ramo d'azienda e sarà versato sul conto corrente della Procedura.

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

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

Le offerte irrevocabili di acquisire in affitto le aziende 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), calcolato come a seguire:

- lotto 1: nella misura del 2,5% sul valore complessivo dell'offerta (si veda modulo offerta);
- lotto 2: nella misura del 5% sul valore complessivo dell'offerta (si veda modulo offerta).

### CONDIZIONI GENERALI

L'affitto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa affittata, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di procedura competitiva, della descrizione dei beni di cui la visione è consigliata in via preventiva, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di affitto d'azienda pubblicate online.

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

### PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

L'Amministratore Giudiziario effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la conclusione dell'asta:

- il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet [www.gobid.it](http://www.gobid.it)

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

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio dell'Amministratore Giudiziario
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobid.it](http://www.gobid.it)

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.

Verona, 05/10/2023

L'Amministratore Giudiziario

          Ollio