

**TRIBUNALE DI SPOLETO****FALLIMENTO N. 13/2022****GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sara Trabalza****CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Alessio Federiconi****AVVISO PER RICERCA AFFITTUARI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
ASINCRONA**

Il sottoscritto Dott. Alessio Federiconi, con studio in Foligno, Via G. Pepe 15, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe,  
PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare una ricerca di eventuali affittuari per il ramo d'azienda acquisito al fallimento sopra indicato attraverso la modalità dell'*asta on line* ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)).

**RENDE NOTO**

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per la stipulazione del contratto di affitto del lotto di seguito specificato attraverso procedura competitiva sulla piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it);

**Annuncio n. 19760****LOTTO 1: AFFITTO RAMO D' AZIENDA PER LA PRODUZIONE DI SALUMI**

**PREZZO BASE: € 20.500,00 canone annuale (da corrispondere in ratei mensili pari ad € 1.708,35) oltre oneri di legge se dovuti**

**CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00**

**OGGETTO DELL'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

L'affitto avrà ad oggetto il ramo d'azienda costituito dal complesso aziendale dei beni materiali ed immateriali come meglio specificati di seguito:

-compendio immobiliare desinato a opificio e terreni siti in Montecchio (Tr) alla via Teverina n. 12 dove viene svolta l'attività produttiva di lavorazione delle carni censito catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montecchio al foglio 2, p.lla 96, cat. D/7 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (vedi Allegato 9) e al Catasto Terreni al Foglio 25, P.lla 96, Ente Urbano di superficie pari a mq 20000, come risulta da visura catastale, effettuata on line, dal CTU, sul sito dell'Agenzia delle Entrate in data 20.11.2020 (per maggiori approfondimenti si rimanda alla CTU dell'Ing. Luca Giovannelli- All. 1);-impianti, macchinari per la produzione, attrezzature, automezzi, arredi uffici, macchinari uffici, arredi negozio e macchinari negozio (per maggiori approfondimenti si rimanda alla CTU dell'Ing. Luca Giovannelli – All. 1 -2);-canoni di affitto di ramo d'azienda.

***Contratto di affitto di ramo di azienda***

*Con atto del 30.05.2017, a rogito Notaio Clericò dott. Filippo, Rep. n. 18622 (all.3), veniva stipulato contratto di affitto di ramo di azienda tra SCIANCA S.r.l. (cedente) e SCIANCA SALUMI S.r.l. (cessionario). Oggetto del contratto di affitto è il ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di lavorazione, trasformazione e preparazione delle carni, stagionatura e relativo*

punto vendita. Nel ramo d'azienda concesso in affitto sono ricompresi beni e immobilizzazioni materiali, bene immobile in cui viene esercitata l'attività del ramo in oggetto, il diritto all'utilizzo esclusivo dell'insegna "Scianca".

L'affitto del ramo di azienda decorre dal 1° giugno 2017 per una durata di anni 3 (tre), rinnovabile di tre anni in tre anni, salvo disdetta da comunicarsi da una parte all'altra a mezzo lettera raccomandata con un preavviso di mesi 6 rispetto alla scadenza contrattuale. Il canone annuo previsto dal contratto è stato stabilito per i primi tre anni nella misura dell'1% (uno per cento) dei ricavi lordi, al netto IVA, che la società affittuaria realizzerà con il ramo di azienda affittato e comunque non inferiore ad euro 10.500,00 annui oltre IVA. A far data dal quarto anno in poi il canone di cui sopra viene stabilito nella misura del 2% (due per cento) dei ricavi lordi realizzati dall'affittuaria e comunque non inferiore ad euro 20.500,00 oltre IVA. Il contratto prevede che il canone venga corrisposto in rate mensili, il giorno 10 di ogni mese, ciascuna di pari importo per i primi tre anni pari ad euro 875,00. L'eventuale conguaglio dovuto alla percentuale dell'1% (per i primi tre anni) e del 2% (per i successivi anni), verrà corrisposto previa verifica sull'entità dei ricavi lordi, entro 60 giorni dalla scadenza di ogni anno di esercizio a partire dall'1 giugno 2018. Con atto a rogito Notaio Filippo Clericò, rep. 19881, del 6.08.2018 (All. 4), l'originario contratto di affitto è stato integrato con clausola risolutoria .....” lo stesso si risolve al momento del verificarsi della vendita, anche in parte, del bene immobile in cui è svolta l'attività oggetto del predetto contratto di affitto nonché lo stesso si risolve nel momento in cui venga pubblicato bando di vendita relativo ai beni mobili descritti nell'elenco allegato al citato contratto sotto la lettera "A", dei beni mobili registrati e facenti parte del ramo di azienda affittato”..... Con istanza depositata in data 28.01.2021, la società ha richiesto l'autorizzazione a modificare l'art. 2 del contratto di affitto di ramo d'azienda chiedendo di eliminare la clausola risolutoria prevista in caso di pubblicazione del bando di vendita. In data 30.04.2021, previo parere favorevole del Commissario giudiziale del concordato preventivo, la società ha quindi modificato il contratto di affitto di ramo d'azienda (All. 5), prevedendo che lo stesso si risolve solamente al momento dell'effettiva aggiudicazione, con l'obbligo di rilasciare l'immobile entro sei mesi dall'aggiudicazione stessa (per maggiori approfondimenti si rimanda al contratto di affitto di azienda in allegato). Il complesso dei beni materiali ed immateriali che compongono l'azienda è stato valutato dal CTU nominato nell'ambito del fallimento in euro 2.120.000,00 (All. 6).

#### **DATA DI EFFICACIA E DURATA DELL'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

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 anni 3 (tre) e sarà rinnovabile di tre anni in tre anni fatta salva la disdetta da comunicarsi da una parte all'altra a mezzo lettera raccomandata con un preavviso di mesi sei rispetto alla scadenza contrattuale.

#### **RESTITUZIONE DEL RAMO DI AZIENDA AFFITTATO**

Alla scadenza del contratto di affitto l'aggiudicatario/affittuario dovrà impegnarsi a restituire alla Procedura i beni in buono stato di conservazione e funzionamento, salvo il normale deperimento e/o deterioramento d'uso.

In caso di aggiudicazione definitiva del bene immobile in cui è svolta l'attività del ramo d'azienda oggetto della presente procedura competitiva, lo stesso contratto si intenderà automaticamente risolto, senza indennizzi o penali, entro sei mesi dall'aggiudicazione stessa.

#### **OBBLIGHI E DIRITTI DELL'AFFITTUARIO**

In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562 del codice civile, l'affittuaria si impegna:

- a non modificare la destinazione del ramo di azienda affittato senza il consenso scritto della parte affittante;
- a continuare lo stesso tipo di attività già esercitata dalla parte affittante;
- a gestire il ramo di azienda con l'ordinaria diligenza professionale;
- ad assumere tutti i lavoratori della Scianca Salumi s.r.l. (attuale affittuaria del ramo d'azienda in questione), ai sensi e per piena applicazione di quanto previsto dalla normativa di cui all'art. 2112 c.c. e con tutti i conseguenti diritti,

- a permettere in ogni momento, sempre comunque in giorni feriali ed in orari di apertura, l'accesso della parte affittante e/o dei legali rappresentanti della stessa, nei locali amministrativi per visionare lo stato di conservazione del ramo di azienda e/o verificare l'adempimento, da parte della affittuaria, degli obblighi contrattualmente assunti.

L'affittuaria sarà tenuta a conservare l'efficienza del complesso aziendale.

A tal fine la medesima affittuaria dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria dei singoli cespiti aziendali, nonché ai lavori per rendere gli stessi, e più in generale il complesso aziendale, conformi rispetto alle disposizioni di legge che dovessero intervenire in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni, nonché più in generale, di ogni altra norma concernente l'esercizio delle attività cui il ramo di azienda dedotto nel presente contratto è destinato.

L'affittuaria, per tutto il periodo di vigenza contratto che sarà stipulato in seguito all'aggiudicazione, si impegna:

- a) a ottenere e/o mantenere pienamente valide ed efficaci tutte le autorizzazioni, licenze, consensi ed esenzioni richieste dalla legge al fine di consentire di svolgere legalmente la relativa attività d'impresa;
- b) a fare in modo che non cessino e che non siano modificate in modo rilevante la natura delle attività così come condotte alla data di conclusione del contratto che sarà stipulato in seguito all'aggiudicazione dalla parte affittante in relazione al ramo di azienda;
- c) a fare in modo di mantenere in efficienza il ramo di azienda in modo da riconsegnarlo all'affittante in funzionamento;
- d) a pagare tempestivamente e secondo gli importi richiesti dalle norme di legge, tempo per tempo vigenti, qualsiasi tassa, onere o spesa di propria pertinenza inerente l'esercizio del ramo di azienda.

#### INVITA

ogni potenziale interessato all'affitto a registrarsi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), nel rispetto delle condizioni del presente avviso e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

#### CONDIZIONI DELLA PROCEDURA COMPETITIVA PER RICERCA AFFITTUARI DURATA DELLA RACCOLTA OFFERTE

Le offerte irrevocabili per la stipulazione del contratto di affitto del ramo d'azienda sopra descritto possono essere presentate secondo le modalità sotto indicate a partire dal **21.03.2024 ore 12:00** fino al **21.05.2024 ore 12:00**.

#### FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI PER L’AFFITTO DEL RAMO D’AZIENDA

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile, tutti gli eventuali interessati alla stipulazione del contratto di affitto dovranno accedere alla pagina dell'annuncio sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni generali e del presente avviso e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'affitto del ramo d'azienda ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo pec [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it), unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale alla stipulazione del successivo contratto di affitto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

**La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il codice causale rilasciato dal sistema in sede di formulazione**

**dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.**

**L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.**

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 coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione);

- 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 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 120 giorni dal deposito.**

**A seguito del termine della raccolta offerte, il Curatore procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.**

Il Curatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili presentate dagli eventuali affittuari.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al curatore 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 dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori 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 del Curatore, 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 - il curatore potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto, senza aprire la fase 2 –asta competitiva 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 competitivo da svolgersi online sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (FASE 2).

## **FASE 2 – 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.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 sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 –asta competitiva on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

**L'asta on line pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) avrà la durata di almeno 6 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.**

Il curatore 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva dell'asta per l'individuazione dell'affittuario.

#### **AGGIUDICAZIONE E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO**

Terminata l'asta 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 assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio) l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.**

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà trattenuta come cauzione del contratto di affitto da stipulare con la Procedura, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

**Il contratto di affitto sarà stipulato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (provvisoria).** Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle eventuali spese relative alla stipulazione del contratto di affitto e alla registrazione dello stesso

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile 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 mancata comparizione in sede di stipulazione del contratto di affitto, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto potrà essere oggetto di nuova 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.).

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

Le offerte irrevocabili raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, in misura pari a due mensilità (oltre Iva) da calcolare sul canone di locazione, così come risultante in sede di aggiudicazione al termine dell'asta.

Il Buyer's premium (oltre Iva) dovrà essere corrisposto da parte dell'aggiudicatario alla GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl entro 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### CONDIZIONI GENERALI

L'affitto sarà stipulato per il ramo d'azienda oggetto della presente procedura competitiva 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.

Grava su ciascun partecipante alla presente procedura competitiva l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso, del rapporto di stima del complesso aziendale e della perizia di stima, nonché delle condizioni generali e specifiche pubblicate online.

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

### PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

**- l'avviso sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine della procedura competitiva sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).**

Il Curatore provvederà prima del completamento della procedura competitiva indetta con il presente avviso **a dare notizia mediante notificazione a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.**

Gli interessati a partecipare alla presente procedura competitiva possono esaminare il ramo d'azienda previo accordo con **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.**

Per qualsiasi informazione è possibile contattare **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl** al numero **02/86882269.**

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.

Spoletto, 20.03.2024

Il Curatore fallimentare

Dott. Alessio Federiconi

