

## TRIBUNALE DI FOGGIA

Fallimento n. 45/2020

Giudice Delegato: Dott. Francesco Murgò

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. L'azienda è affittata nello stato di fatto e di diritto della stessa al momento del bando e l'aggiudicatario con la sottoscrizione del contratto accetta, senza diritto alcuno, lo stato in cui l'azienda si trova. Con riferimento allo stabilimento sito in Lucera alla Via Foggia si precisa che la zona retrostante sarà 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.

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.

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.

## **3) Canone**

Il canone per l'affitto del ramo di azienda è fissato in misura non inferiore a quello determinato nella perizia di stima pari ad € 70.800,00 oltre iva, annui e pari ad € 5.900,00, oltre iva, mensili.

Detto importo sarà il prezzo base d'asta a partire dal quale potranno essere formulate offerte superiori con rialzi minimi non inferiori ad € 1.000,00.

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.

#### **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.

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.

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 alla Curatela a garanzia dell'impianto nonché dei canoni di locazione.

#### **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 ad un Notaio del Foro di Foggia a cura e spese dell'aggiudicatario medesimo.

#### **DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di 10 giorni dal 19.10.2021 ore 15:00 fino al 29.10.2021 ore 15:00, salvo extra time.



Gli interessati potranno iscriversi all'asta a partire dalle ore 15:00 del giorno 17/09/2021 fino alle ore 15:00 del giorno 19/10/2021.

### **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 7.080,00, ossia pari al 10% del prezzo base, individuato quale canone base annuo 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.

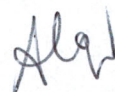
Al termine dell'asta inizierà la fase istruttoria di aggiudicazione provvisoria dei lotti che avrà durata massima di 3 giorni lavorativi, salvo diverse disposizioni indicate nelle condizioni specifiche. Al termine della fase istruttoria verrà data comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria al miglior 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](http://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](http://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. Ruggiero 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, 14.09.2021

Il Curatore fallimentare

Avv. Anna Lops

