

TRIBUNALE DI SPOLETO
Concordato pieno liquidatorio omologato n. 8/2016
Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Trabalza
Liquidatore Giudiziale: Dott. Alessio Federiconi

AVVISO PER LA RICERCA DI AFFITTUARI DI RAMO D'AZIENDA

Il sottoscritto Dott. Alessio Federiconi, quale liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare una ricerca di affittuari del ramo d'azienda oggetto del Concordato sopra indicato attraverso la modalità dell'*asta on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUPSRL (www.gorealbid.it),

RENDE NOTO

- che, in seguito alla omologazione del Concordato in epigrafe, viene indetta una procedura competitiva per la ricerca di affittuari del lotto di seguito specificato attraverso piattaforma telematica di aste on line www.gorealbid.it,

LOTTO UNICO: Affitto di ramo d'azienda

PREZZO BASE: € 130.000,00 (canone annuale pari ad € 130.000,00 da corrispondere in rate mensili pari ad euro 10.833,50) oltre oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: € 13.000,000

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

OGGETTO DELL'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'affitto di ramo d'azienda avrà ad oggetto:

A)

- ramo d'azienda (di seguito anche "**ramo d'azienda A**") avente ad oggetto l'attività di gestione dell'impianto di distribuzione carburanti e servizi accessori sito in Comune di Collazzone (PG), Fraz. Collepepe, località La Barca, Strada Provinciale n. 375 Km. 0+700, esercitata in forza dell'autorizzazione prot. n. 6.920/2022 rilasciata dal Comune di Collazzone in data 12 luglio 2022, costituito dalla gestione diretta della Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti, impianto di distribuzione metano, caffè-bar, uffici e locali accessori oltre a un'unità residenziale, munito di:

- licenza Protocollo n. 2018A527 - IT00PGY00725N, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli in data 8 gennaio 2018

- verbale di collaudo dell'impianto del 5 ottobre 2022

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pratica n. 50811 - I.00006587 del 17.04.2019

- Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata dal Comune di Collazzone al n. 2 del 28 settembre 2022

- Verbali di verifica impianti elettrici n. PE000027/21 e n. PE000028/21 del 30 settembre 2021

- Verbale di verifica impianti di messa a terra n. MT001296/21 del 30 settembre 2021.

All'interno dell'impianto viene esercitata l'attività di caffè-bar di cui è titolare la Concedente e che è

attualmente concessa in affitto a Minciotti Donatella con atto autentificato nelle firme dal Notaio Sergio Ludovici di Marsciano in data 27 aprile 2000, rep. n. 105.622, che in copia si allega **sub. "B"** per formare parte integrante e sostanziale del presente atto e al quale le parti fanno integrale riferimento della descrizione individuazione dei beni che la compongono.

Nel "Ramo di Azienda A" sono altresì ricompresi un locale uso officina e un locale uso commerciale attualmente concessi in locazione e precisamente:

-- contratto di locazione stipulato con CAPODICASA DAVIDE avente ad oggetto i locali siti ove sopra per lo svolgimento dell'attività di officina per le riparazioni meccaniche del primo aprile 2015, registrato a Foligno il 20 aprile 2015 al n. 848, che in copia si allega sub. "C"

-- contratto di locazione stipulato con "DC PHONE DI DIEGO CERQUIGLINI" avente ad oggetto il locale sito ove sopra per lo svolgimento dell'attività di riparazione e assistenza smartphone del 31 agosto 2020. che in copia si allega al presente atto sub. "D"

B)

- ramo d'azienda (di seguito anche "**ramo d'azienda B**") avente ad oggetto la gestione diretta dell'impianto di Rifornimento sito in Comune di Collazzone (PG), Strada Provinciale n. 421 Km. 5+600 esercitata in forza dell'Autorizzazione rilasciata dal Comune di Collazzone al n. 1335 in data 21 marzo 1990, successivamente integrata con autorizzazione rilasciata dallo stesso Comune con Prot. n. 5051 in data 23 luglio 1996, costituito da Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti, caffè-bar, uffici e locali accessori, munito di:

- licenza Protocollo n. 2018A530 - IT00PGY00491Z, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli in data 8 gennaio 2018

- verbale di collaudo dell'impianto del 23 giugno 2015

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pratica n. 43185 - I.0014320 del 2 settembre 2019

- Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata dal Comune di Collazzone il 28 gennaio 2016 al n. 1/2016

- Verbale di verifica impianti elettrici n. PE000026/21 del 30 settembre 2021

- Verbale di verifica impianti di messa a terra n. MT001295/21 del 30 settembre 2021.

All'interno dell'impianto viene esercitata l'attività di caffè bar di cui è titolare la Concedente e che è attualmente concessa in affitto a Rubeca Jessica con atto autentificato nelle firme dal Notaio Patrizia Sara Siciliano in data 7 agosto 2014, registrato a Perugia il giorno 8 agosto 2014 al n. 16.227, successivamente modificato con scrittura privata del 20 febbraio 2016 registrata a Perugia il 9 luglio 2016 al n. 4771, che in copia si allegano **sub. "E" e sub. "F"**, per formare parte integrante e sostanziale del presente atto e ai quali le parti fanno integrale riferimento della descrizione individuazione dei beni che la compongono.

C)

- ramo d'azienda (di seguito anche "**ramo d'azienda C**") avente ad oggetto la gestione diretta della Stazione di rifornimento sito in Comune di Marsciano (PG), fraz. Schiavo, Viale della Resistenza n. 31 esercitata in forza dell'autorizzazione amministrativa prot. n. 343 del 7 gennaio 1994 e n. 2946 del 30 gennaio 2014 rilasciate dal Comune di Marsciano, costituito da Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti e deposito carburanti,

munito di:

- licenza Protocollo n. 2018A531 - IT00PGY005370, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli in data 8 gennaio 2018
- verbale di collaudo dell'impianto rilasciato dal Comune di Marsciano in data 4 giugno 2013, prot. n. 15344
- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pratica n. 10441 - I.00009183 del 20.06.2017
- Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata dal Comune di Marsciano Registro Generale n. 411 del 26.05.2017
- Verbali di verifica impianti elettrici n. PE000011/21 e n. PE000012/21 del 30 settembre 2021
- Verbale di verifica impianti di messa a terra n. MT000760/21 del 30 settembre 2021

All'interno dell'impianto viene esercitata l'attività di caffè bar di cui è titolare la Concedente e che è attualmente concessa in affitto a "DREAM GROUP S.N.C. DI BURIOLI M. & C." con atto del 24 settembre 1999, registrato a Perugia il 25 ottobre 1999 al n. 10.865, che in copia si allega **sub. "G"** per formare parte integrante e sostanziale del presente atto e al quale le parti fanno integrale riferimento della descrizione individuazione dei beni che la compongono.

* * * * *

Il tutto, in ogni caso, come esattamente individuato e descritto nella perizia di stima redatta in data 16 dicembre 2019 dal C.T.U. nominato dal Giudice Delegato presso il Tribunale di Spoleto, dott. Roberto Laudenzi nell'ambito della procedura di concordato n. R.G 8/2016, Ing. Francesco MANGANI, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2282, con studio in Spoleto (PG) via Dei Gesuiti n° 19, alla quale le sottoscritte parti fanno ogni più ampio riferimento.

Con riferimento alla suddetta perizia di stima, si precisa che sono espressamente esclusi dalla presente gara:

- il Lotto n. 3,
- il Lotto n. 4, limitatamente agli uffici, alle unità residenziali, ai garage ed ai locali accessori (fatta eccezione per il locale del gestore)
- il Lotto n. 5.

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 sei (6) automaticamente rinnovabile per un anno e così di anno in anno alle medesime condizioni, come da bozza contratto in allegato.

Non è previsto un diritto di recesso per l'Aggiudicataria,

Si precisa che in caso di aggiudicazione definitiva di tutto o parte del complesso aziendale facente parte dell'affitto di ramo di azienda, nell'ambito della procedura di liquidazione del concordato, il contratto di affitto di ramo di azienda, che sarà stipulato, si intenderà automaticamente risolto, senza indennizzi e/o penali in favore del Locatario, trascorsi 90 (novanta) giorni dalla comunicazione della predetta

aggiudicazione da parte del Concedente, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da farsi pervenire alla sede legale dell'affittuaria, ovvero a mezzo posta elettronica certificata.

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.

CONTRATTI DI LAVORO SUBORDINATO E ALTRI RAPPORTI DI LAVORO RELATIVI AL RAMO DI AZIENDA IN AFFITTO

L'affittuario dovrà impegnarsi a subentrare nei contratti di lavoro subordinato e nei contratti aventi ad oggetto altri rapporti di lavoro relativi al ramo di azienda in affitto, che avranno efficacia a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di affitto di ramo d'azienda.

Si precisa che attualmente il ramo di azienda ha in forza quattro (4) dipendenti, di cui:

- tre con contratto a tempo indeterminato fulltime, addetti alle stazioni di servizio,
- uno con contratto a tempo indeterminato part-time, addetto all'amministrazione.

Ai dipendenti sono stati concessi i superminimi e saranno trasferiti al Locatario, unitamente al ramo di azienda, con tutti i diritti ad oggi acquisiti, ex art. 2112 c.c..

LICENZE ED AUTORIZZAZIONI

Tutte le licenze e/o autorizzazioni relative alle attività oggetto di affitto di ramo di azienda saranno volturate in favore dell'affittuario da parte della procedura di Concordato Preventivo, che si impegnerà a porre in essere tutto quanto necessario perché queste siano intestate all'affittuario.

Alla scadenza dell'affitto ovvero in caso di sopravvenuta compravendita del ramo di azienda da parte di terzi, l'affittuario dovrà a sua volta porre in essere tutto quanto necessario perché le licenze e/o le autorizzazioni siano intestate nuovamente alla Procedura o al nuovo proprietario del ramo d'azienda oggetto del presente affitto.

E' facoltà di chiunque intenda partecipare alla presente gara, dopo aver versato il deposito cauzionale e prima del termine della gara, di verificare le licenze e le autorizzazioni esistenti.

In caso di partecipazione alla gara, l'Aggiudicatario rinuncia espressamente, ora per allora, a sollevare qualsivoglia eccezione in merito, rimanendo a suo esclusivo carico la richiesta di eventuali rinnovi e/o di ulteriori autorizzazioni, come meglio precisato nell'articolo che segue (Durata dell'asta).

OBBLIGHI E DIRITTI DELL'AFFITTUARIO

Dalla stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda l'affittuario sarà tenuto a corrispondere il canone per l'affitto stesso. Il canone mensile, e di conseguenza quello annuale, sarà non inferiore ad euro 10.833,50 (rateo mensile del canone annuale pari ad € 130.000,00), ovvero pari all'importo risultante in seguito ad aggiudicazione e dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno che sarà definito nel contratto di affitto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che provvederà ad indicarlo al momento della stipula del contratto di affitto.

Sono a carico dell'affittuario tutte le spese di manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria dei beni facenti parte del ramo di azienda in affitto, come stabilito nella bozza del contratto di affitto in allegato.

Sono altresì a carico dell'affittuaria tutti gli oneri fiscali e non fiscali e le spese direttamente e/o indirettamente connessi e/o consequenziali alla stipula del contratto di affitto di ramo di azienda.

DURATA DELL'ASTA

L'asta avrà durata di almeno 30 giorni dal **5.01.2023** ore **15:00** fino all'**8.02.2023** ore **15:00**, salvo extra time.

La procedura per l'individuazione del conduttore si svolgerà alle seguenti condizioni:

L'affitto del ramo d'azienda sarà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che lo compongono, pertanto, non troverà luogo la garanzia per i vizi della cosa e non può essere impugnato per causa di lesione. (Art. 2922 c.c.).

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità dei beni oggetto del ramo di azienda in affitto non potrà dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

E' preciso onere dei soggetti che intendono partecipare all'asta prendere preventivamente visione dello stato, di fatto e di diritto, dei singoli beni che compongono i rami di azienda (mobili ed immobili), nonché dei rapporti contrattuali in essere (ivi compresi quelli del personale dipendente oggi in forza ai rami di azienda), ribadendo che, in ogni caso, i rami di azienda vengono ceduti come visti, valutati, conosciuti ed accettati dal Conduttore, il quale, con la partecipazione all'asta, espressamente dichiara di averli attentamente valutati e di averli trovati perfettamente idonei all'uso cui sono destinati e di suo pieno gradimento; pertanto, è espressamente esclusa qualsivoglia responsabilità della società proprietaria dei rami di azienda, dei suoi aventi causa e della GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, con riferimento a qualsiasi asset componente i rami di azienda oggetto dell'asta, ivi compresa l'esistenza di eventuali diritti di terzi sul ramo d'azienda in affitto (Art. 2920 c.c.).

L'affitto dell'azienda avviene con obbligo ad esclusivo carico e onere dell'aggiudicatario di eventuale adeguamento della conformità dei beni costituenti l'azienda alla normativa sulla sicurezza.

La visione, pertanto, è raccomandata.

OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'individuazione del soggetto con il quale stipulare il contratto di affitto del ramo di azienda verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva on line tramite il sito www.gorealbid.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.gorealbid.it e poi alla singola asta di riferimento, accettandone espressamente le Condizioni Generali e le Condizioni Specifiche. 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 intestato il contratto di affitto di ramo d'azienda.

L'utente registrato sarà tenuto, poi, a versare il deposito cauzionale richiesto esclusivamente mediante bonifico bancario di importo pari al 10% del prezzo base sopraindicato secondo le modalità riportate nelle condizioni pubblicate sulla scheda del lotto sul sito www.gorealbid.it. La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche pubblicate sulla scheda del lotto.

Per essere abilitato, inoltre, l'offerente dovrà inviare copia contabile del bonifico effettuato mediante mail all'indirizzo pec gorealbid@pec.it unitamente alla documentazione di seguito richiesta.

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato il contratto di affitto (non sarà possibile intestare il contratto a soggetto diverso da quello che effettua la registrazione e l'iscrizione all'asta)
- Copia del codice fiscale

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 partecipa all'asta 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 partecipa all'asta
- 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.

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

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per l'affitto di ramo d'azienda tramite asta è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni generali e specifiche, pubblicate on line su www.gorealbid.it – 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 per l'affitto del ramo di azienda al prezzo fissato come base d'asta e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante da parte dell'utente a stipulare il relativo contratto di affitto.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

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 successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo 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.

Le puntate effettuate sono vincolanti e costituiscono un impegno formale a stipulare il contratto di affitto oggetto della presente procedura.

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.gorealbid.it, diritti d'asta a carico dell'acquirente, funzionamento dell'extra time) si rimanda alle condizioni pubblicate sul sito www.gorealbid.it.

AGGIUDICAZIONE

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

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

L'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto a fornire in favore della Procedura fideiussione bancaria a prima richiesta e senza preventiva escussione, stipulata con primario istituto di credito a garanzia del pagamento di mesi 12 di canone, così come risultante al termine dell'asta, per l'intera durata del contratto stesso.

La fideiussione sopra indicata dovrà essere trasmessa alla procedura entro e non oltre 10 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, affinché la Procedura possa verificare e valutare l'idoneità della garanzia fornita, procedere all'aggiudicazione definitiva ed invitare l'aggiudicatario presso Notaio designato dalla Procedura per la stipulazione del contratto di affitto.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario provvisorio verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e la stessa aggiudicazione verrà attribuita ad oltranza al successivo miglior offerente. In tale ipotesi, l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della seconda/successiva aggiudicazione.

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in asta.

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'aggiudicatario saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) pari al 10% oltre IVA da calcolare sul canone di due mensilità, così come risultante in sede di aggiudicazione al termine della gara competitiva entro e non oltre 10 giorni secondo le modalità stabilite nelle condizioni generali e specifiche pubblicate on line sul sito www.gorealbid.it.

CONDIZIONI GENERALI

Il liquidatore giudiziale si occuperà di effettuare le pubblicazioni obbligatorie ove previste dalla legge.

La partecipazione all'asta costituisce accettazione delle condizioni del sito e della partecipazione alla gara, presuppone la conoscenza integrale del presente avviso e delle relazioni di stima e degli altri documenti allegati pubblicate su www.gorealbid.it alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli interessati a partecipare alla presente procedura potranno esaminare il lotto sopra indicato, previa richiesta alla GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl mediante il seguente recapito telefonico 0737/782080.

Spoleto, 22.12.2022

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Alessio Federiconi

