

**TRIBUNALE DELLA SPEZIA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO WCC LEVANTE SRL**

**R.G. 5/2016 DEL 12.2.2016**

Giudice Delegato: Dott. Adriana Gherardi

Curatore: Rag. Daniele Martinelli

**BANDO DI GARA PER CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA  
CENTRO COMMERCIALE BUFALOTTA - ROMA**

Premesso che:

- La società WCC Levante Srl è stata dichiarata fallita dal Tribunale della Spezia con sentenza in data 12.2.2016;
- La società fallita è titolare del ramo di azienda avente ad oggetto la gestione del Centro Commerciale denominato “Dima Shopping Bufalotta” situato in Roma, Via Dario Niccodemi 99, Zona Bufalotta;
- Al fine di evitare la dispersione del ramo di azienda e di preservarne il valore nel migliore interesse dei creditori, la procedura fallimentare in data 26.4.2016 stipulava con la società Gestioni Uno Srl, corrente in Milano, Galleria del Corso 1, contratto di affitto di ramo di azienda per il periodo di anni 1 (uno);
- Nel citato contratto è previsto che ove il fallimento ceda il ramo di azienda in pendenza del presente contratto di affitto, questo si risolverà automaticamente a partire dalla data di efficacia della cessione;

Considerato che:

-Il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori prevede la vendita del ramo di azienda tramite procedura competitiva ex art. 107 L.F.;

-L'aggiudicatario dovrà procurarsi titolo idoneo per l'utilizzo dell'immobile presso la società proprietaria del compendio, Alba Leasing Spa, con sede in Milano, Via Sile 18, essendosi la procedura fallimentare sciolta dal contratto di leasing per effetto del quale esercitava l'attività nell'immobile di proprietà della stessa;

#### Modalità e condizioni della vendita

#### Articolo 1 – Oggetto del bando. Descrizione dell'azienda

Il ramo di azienda oggetto del presente bando risulta localizzato in Roma, Monte Sacro, Via della Bufalotta / Via D. Niccodemi, civico 99, ove insiste un complesso immobiliare destinato a Centro Commerciale di complessiva superficie lorda affittabile pari a 17.350 mq. corrente sotto l'insegna “Dima Shopping Bufalotta”.

La struttura si sviluppa su due piani e fruisce di ampi parcheggi sia interrati che a livello del suolo (in totale circa 1300 posti auto).

Constano tre grandi superfici, anche dette in linguaggio tecnico “ancore” in vista della maggiore attrattivit per la clientela che usualmente le connota.

Attualmente il Centro Commerciale  operativo con circa 50 tenants; le tipologie contrattuali utilizzate per la circolazione delle singole unit si riconducono alla locazione commerciale ed all'affitto di ramo di azienda, con assoluta prevalenza numerica della seconda fattispecie.

Il ramo di azienda  composto da:

1. Autorizzazione amministrativa di cui alla determinazione dirigenziale del Comune di Roma n. 275 del 12.3.2003 e sue successive modifiche e integrazioni, ad oggi temporaneamente volturate a Gestioni Uno Srl quale affittuaria del ramo di azienda;
2. I beni strumentali consistenti in n. 1 sistema contapersone Footfall, n. 14 teli gommati e n. 6 tavole segnaletiche;
3. le altre autorizzazioni, l'avviamento, i nomi e le altre informazioni e i dati di

natura commerciale posseduti dal fallimento;

4. La partecipazione al Consorzio Operatori Bufalotta;
5. I contratti di affitto di ramo di azienda in essere con gli esercenti presenti nel Centro Commerciale all'atto della cessione. Non fanno parte della cessione in oggetto i contratti di locazione in corso in quanto la procedura non ha la disponibilità di un titolo idoneo all'utilizzo dell'immobile nel quale l'attività viene esercitata;

Resteranno altresì esclusi dalla cessione del ramo di azienda:

- a. Tutti i crediti e disponibilità liquide maturati in epoca antecedente la cessione dell'azienda che restano a favore del fallimento WCC Levante Srl o dell'attuale conduttore Gestioni Uno Srl;
- b. La responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda, sorti prima del trasferimento, così come previsto dall'art. 105, 3° c. L.F.;
- b. Tutti i beni di terzi, ivi inclusi i beni oggetto di domanda di rivendica, anche futura, ex art. 103 L.F.

## Articolo 2 – Condizioni di vendita

2.1 Il prezzo base del ramo di azienda viene fissato in € 1.909.600,00 (unmilionenovecentonovemilaseicento/oo). I depositi cauzionali versati dagli affittuari, i cui contratti saranno ancora in essere alla data dell'atto di cessione, essendo parte integrante del ramo di azienda ceduto, verranno versati dalla procedura all'acquirente entro 30 gg. dall'atto di cessione stesso, previa verifica dei medesimi.

2.2 La vendita verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni costituenti il complesso aziendale attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, con atto notarile o scrittura privata autenticata da un notaio, come "vista e piaciuta", con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalle leggi vigenti, senza garanzie da parte della Procedura, con espresso esonero della medesima da ogni responsabilità in ordine ad eventuali dinieghi di nuove autorizzazioni richieste dal soggetto acquirente a seguito dell'acquisto del ramo di azienda, o di eventuali volture

delle autorizzazioni preesistenti.

Si precisa infatti che l'aggiudicazione del ramo di azienda non comporta l'automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti e che pertanto l'acquirente, oltre a possedere i requisiti di legge, dovrà porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento dell'avvenuto trasferimento della titolarità da parte delle competenti Autorità amministrative. Resta inteso che, in ogni caso, la curatela non assume alcuna garanzia, ne' responsabilità, per la esistenza e validità di dette autorizzazioni ne' per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo. La vendita si deve, infatti, considerare forzata e non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità , ne' potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

L'offerente accetta l'alea che uno o più beni e/o diritti componenti l'azienda possano aver già formato, o formare in futuro, oggetto di rivendicazione, restituzione o separazione. L'acquirente non avrà diritto alla riduzione del prezzo e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione del contratto di cessione nei confronti della Procedura, nel caso in cui uno o più beni e/o diritti oggetto di cessione dovessero risultare di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti di terzi, restando esclusa ogni responsabilità della Procedura in proposito. In caso di aggiudicazione, restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitorie e/o risolutorie e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materie di cessione. Il tutto fermo l'obbligo dell'acquirente di custodire e riconsegnare, a proprie esclusive, cure e spese, i beni di terzi alle procedure e/o agli aventi diritto a semplice richiesta del Curatore.

- 2.3 La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie ed elenchi disposti dalla medesima relativamente ai beni in oggetto che compongono l'Azienda, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.
- 2.4 Eventuali adeguamenti alle normative vigenti relativamente a beni mobili, attrezzature, macchinari ed impianti, saranno a carico dell'acquirente del ramo di azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.
- 2.5 Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del ramo di azienda a proprie spese, cura, onere e responsabilità;
- 2.6 L'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità dei beni e diritti che compongono il ramo di azienda alle attuali prescrizioni normative, con esonero dalla Procedura da qualsivoglia responsabilità;
- 2.7 L'acquirente accetta incondizionatamente il ramo di azienda, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni e diritti che la compongono
- 2.8 L'acquirente si obbliga a far fronte a tutti gli obblighi ed oneri inerenti l'esercizio dell'attività, con assunzione delle relative responsabilità, anche verso pubbliche autorità, amministratori e terzi, per fatti comunque riferibili al ramo di azienda con impegno a richiedere autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi complementari che si rendessero eventualmente necessari per l'esercizio dell'attività;

Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 della Legge Fallimentare, nonché dichiarare inammissibili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla Legge e dal presente bando.

### Articolo 3 – Modalità di vendita

3.1 Gli interessati potranno far pervenire la loro offerta presso lo studio del Curatore, Rag. Daniele Martinelli, in La Spezia, Via Carpenino 43 entro le ore 12,00 del giorno

30/03/2017, facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta dal Curatore o da un suo delegato.

Le offerte, sulle quali andranno apposte una marca da bollo da € 16,00, non potranno essere inferiori al prezzo base lordo stimato (€ 1.909.600,00); le offerte di importo inferiore al prezzo base, così come quelle presentate oltre il termine stabilito nel presente bando, saranno considerate nulle e come non pervenute.

Le offerte non potranno essere sottoposte a vincoli o condizioni, ne' potranno essere formulate per persona da nominare.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Offerta di acquisto di ramo di azienda Dima Shopping Bufalotta - Fallimento n. 5/2016 – Tribunale della Spezia" e deve essere espressamente qualificata come "irrevocabile";

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione della generalità del soggetto offerente. Se formulata da persone fisiche: cognome, nome, luogo, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico. Se formulata da società e/o persone giuridiche: ragione sociale, denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Deve essere altresì allegata una visura camerale da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente;
- b) l'indicazione della procedura concorsuale "Fallimento n. 5/2016 – Tribunale della Spezia";
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel bando, a pena di esclusione;
- d) la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto del ramo di azienda, come identificato e descritto nel bando di gara, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si troverà alla data dell'atto di vendita, "come visto e piaciuto;
- e) l'impegno a versare il saldo prezzo alla stipula del contratto definitivo tramite assegni circolari o bonifico bancario;
- f) la dichiarazione di aver attentamente verificato il ramo di azienda oggetto di vendita, in ogni sua componente, e di ben conoscerne lo stato di diritto e di fatto;
- g) la dichiarazione in cui si esprime la consapevolezza in merito alla necessità

di procurarsi un titolo idoneo all'esercizio dell'attività con il proprietario del compendio immobiliare stante lo scioglimento dal contratto di leasing operato dalla Procedura;

h) la dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita ex art. 2556 c.c. tutte le imposte e oneri relativi al trasferimento della proprietà del ramo di azienda;

i) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del ramo di azienda, del bando di gara e di accettarne integralmente tutte le previsioni;

l) una copia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;

m) un assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento WCC Levante Srl” per un importo pari al 10% prezzo offerto, a titolo di cauzione, infruttifero di interessi;

n) ove l'offerta venga effettuata da società, certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio del luogo presso cui l'interessato ha la propria sede, oltre a documentazione dei poteri del soggetto firmatario della richiesta di partecipazione;

Si precisa che non sarà possibile intestare il ramo di azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta una volta presentata non può essere oggetto di rinuncia.

3.2 Le buste saranno aperte il giorno 30/03/2017 alle ore 15,00 presso l'Ufficio del Curatore alla eventuale e facoltativa presenza degli offerenti o dei loro delegati muniti di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata; il Curatore ne verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità e sarà redatto il verbale di aggiudicazione.

In tale sede, in caso di più offerenti, verrà indetta una gara per l'aggiudicazione del ramo di azienda alle seguenti condizioni:

- il prezzo base di gara sarà costituito dall'offerta più alta pervenuta;

- i rilanci non potranno essere inferiori ad € 20.000,00 (ventimila) e dovranno avvenire nel termine di un minuto;

- nel caso di unica offerta valida il ramo di azienda verrà aggiudicato all'unico offerente;

- nel caso di più offerenti, in assenza di rilanci, il ramo di azienda verrà aggiudicato al miglior offerente;

- nel caso di più offerte uguali, in mancanza di rilanci, il ramo di azienda verrà aggiudicato

all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta in busta chiusa.

- il Curatore all'esito della gara restituirà ai non aggiudicatari la cauzione e relazionerà ai competenti organi della procedura anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione ex art. 107 e 108 L.F.;

-l'aggiudicatario dovrà presentarsi entro e non oltre il 21.04.2017, termine da considerarsi essenziale, presso lo studio del Notaio che verrà indicato dalla procedura per la sottoscrizione dell'atto di cessione, atto che verrà redatto sulla base dei criteri indicati nel presente bando.

-entro tale data, e comunque alla sottoscrizione dell'atto, l'aggiudicatario dovrà pagare il residuo prezzo, pagamento che dovrà essere effettuato tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento WCC Levante Srl" o bonifico bancario, in questo caso già accreditato sul c/c della procedura.

-ove l'aggiudicatario rifiutasse, ovvero frapponesse qualsiasi impedimento alla sottoscrizione del suddetto contratto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta verrà incamerata dal fallimento a titolo di penale e l'aggiudicazione verrà revocata, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno; In tal caso la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella aggiudicataria.

-tutte le spese della presente vendita, comprensive delle spese ed imposte di registrazione, pubblicazione nel Registro delle Imprese, imposte di bollo, oneri notarili, ecc. saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere immediatamente versate al Notaio incaricato di redigere l'atto.

#### Articolo 4 – Pubblicità

Copia del presente avviso sarà visionabile sui siti internet:

[www.tribunale.laspezia.it](http://www.tribunale.laspezia.it)

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)

[www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

## **Articolo 5 – Dati ed informazioni**

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore potrà procedere alla visita del Centro Commerciale ed ottenere ogni informazione in merito. Gli interessati potranno prendere visione della Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal Dott. Saverio Reggi .

Per ogni altra informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore Rag. Daniele Martinelli (Tel. Uff. 0187/731312), e-mail [daniele.martinelli@autum.it](mailto:daniele.martinelli@autum.it).

La Spezia, 10 Febbraio 2017

**IL CURATORE**

Rag. Daniele Martinelli