

TRIBUNALE DI UDINE

AVVISO DI VENDITA AD OFFERTE MIGLIORATIVE

FALLIMENTO n. 15/17 – G.D. Dott. Andrea Zuliani

La dott.ssa Cecilia Toneatto, con studio in Udine tel. 0432/050213, e-mail studio@ceciliatoneatto.it, nella sua qualità di Curatore del fallimento, comunica di porre in vendita sulla base di una offerta di acquisto già ricevuta il complesso aziendale di proprietà della società fallita La Monachella srl esercente l'attività di ristorazione sita in Colloredo di Monte Albano (UD), sotto l'insegna La Taverna meglio descritta nelle perizie di stima redatte dal dott. Roberto De Luca e dal geom. Daniele Lavaroni.

Si specifica che è oggetto della presente vendita **l'AZIENDA** costituita da beni mobili e immobili ed altri elementi organizzati per lo svolgimento dell'attività oltre ai rapporti di lavoro in essere.

La parte immobiliare comprende:

a.1- unità ristorante-bar sita in Colloredo di Monte Albano (UD), Foglio n. 9 particella n. 165 sub 1, categoria C/1 classe 6, mq. 418 superficie catastale mq. 682, rendita euro 8.160,23

a.2- unità autorimessa sita in Colloredo di Monte Albano (UD), Foglio n. 9 particella n. 164 sub 26, categoria C/6 classe 3, mq. 22 superficie catastale mq. 24, rendita euro 34,09

Valore di stima della parte immobiliare Euro 650.000,00

La parte mobiliare comprende:

b.1- attrezzature da cucina, valore di stima euro 22.440,00

b.2- bicchieri piatti e stoviglie, valore di stima euro 5.000,00

b.3- posate in argento, valore di stima euro 5.014,35

b.4- argenteria, valore di stima euro 6.798,00

b.5- arredamento attrezzature bar, valore di stima euro 9.900,00

**b.6-** arredamento bagli-sale-disimpegno-giardino e terrazzo, valore di stima euro 13.200,00

Restano pertanto espressamente esclusi dal presente avviso di vendita:

- Automezzi identificati ai numeri 4.1, 4.2 e 4.3 della perizia di stima e oggetto di separata vendita
- Appartamento uso foresteria, identificato al numero 1.3 della perizia di stima, oggetto di separata vendita
- Merci di cui inventario 13/09/2017, oggetto di separata vendita

L'acquirente non risponde dei debiti aziendali; tutti i gravami sui beni alienati saranno cancellati con provvedimento giudiziale.

Prezzo base d'asta **Euro 600.000,00** (seicentomila/00), pari all'offerta base ricevuta, con rilancio minimo in caso di gara Euro 10.000,00 (diecimila/00).

L'azienda è attualmente concessa in affitto con scadenza 31 agosto 2022.

La proprietà dell'azienda sarà trasferita al perfezionamento del definitivo contratto di vendita da stipularsi dinanzi al notaio dott. Vincenzo Cirotta di Udine: Tuttavia, l'aggiudicatario subentrerà nella detenzione dell'azienda stessa alla cessazione del contratto di affitto in corso; pertanto, fino a tale data, i beni rimarranno nella piena disponibilità dell'affittuario.

Anche ai fini di quanto previsto dall'art. 2112 c.c., si precisa che alla data di effetto del contratto di affitto d'azienda, la società aveva in carico otto dipendenti per i quali il rapporto di lavoro è proseguito alle dipendenze dell'affittuaria.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. Gli interessati potranno visionare le perizie di stima redatte dal geom. Daniele Lavaroni e dal dott. Roberto De Luca, il contratto di affitto d'azienda in corso ed i suoi allegati, nonché effettuare a propria cura e spese gli approfondimenti necessari. La vendita dell'azienda viene disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni ed eventuali vizi o differenze non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita avverrà pertanto senza alcuna garanzia e/o responsabilità da parte della Curatela Fallimentare in ordine alla consistenza dei beni.

La vendita si dovrà considerare come vendita forzata e quindi, ai sensi dell'art. 2922 c.c., non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, esclusa ogni eccezione dell'acquirente per qualsivoglia contestazione quantitativa, ammanco o per differenze qualitative e/o tipologiche riscontrabili rispetto ai dati di inventario. I valori di stima attribuiti tengono infatti conto dell'uso, della vetustà, dello stato di manutenzione, della presenza o meno della certificazione di provenienza e marchio CE o della loro possibilità di recupero dei componenti. E' onere dell'acquirente verificare lo stato dei beni, l'esistenza di difformità e le potenzialità dell'azienda ceduta nonché conoscere le condizioni previste dal contratto di affitto in corso.

2. L'azienda viene posta in vendita con lotto unico, **per un corrispettivo non inferiore a quello indicato**. Tutte le spese e le imposte inerenti e conseguenti la vendita apparenti e non (smontaggio, trasporto, smaltimento, passaggio di proprietà, trascrizioni, cancellazione di gravami, pubblicità ecc.), sono a carico dell'acquirente su cui grava l'onere e la responsabilità di mettere a norma, secondo la legislazione vigente in materia, il bene prima della sua messa in opera o cessione. L'acquirente, con esonero della procedura da ogni responsabilità, dovrà provvedere, a proprie spese, a ripristinare i dispositivi minimi di sicurezza obbligatori per l'utilizzo dei beni acquistati o, in mancanza, dovrà procedere alla loro rottamazione. L'acquirente dovrà inoltre impegnarsi al rispetto della normativa in materia di privacy

3. Al fine di concorrere all'acquisto gli interessati dovranno far pervenire entro le ore 12.00 del giorno 27 febbraio 2018 alle ore 12.00 presso lo studio del notaio

Vincenzo Cirola di Udine, Via Carducci n. 16, una busta chiusa mediante lettera raccomandata, firmata sui lembi, contenente l'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello base sopra indicato; sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta la dicitura **"offerta per acquisto azienda Fallimento n. 15/17 "**. Saranno accettate anche le offerte di acquisto, mediante una busta chiusa firmata sui lembi consegnata a mano presso il notaio incaricato nei seguenti orari (dal lun. al gio. 9.00-13.00/14-18.30; ven. 9.00-13.00).

4. L'offerta dovrà essere corredata dalle generalità dell'offerente nonché, per le persone fisiche, da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile e il regime patrimoniale e per le società da visura aggiornata del Registro delle Imprese e da delibera dell'organo amministrativo, se necessaria, nonché da documento di identità del legale rappresentante. L'offerta, inoltre, dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa, e potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale da esibire in originale o copia autentica.

5. L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di due assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela fallimento n. 15/17 del Tribunale di Udine", recanti complessivamente un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e da valere altresì quale acconto in caso di definitiva aggiudicazione), con le modalità di cui al successivo punto 8.

Non saranno prese in considerazione offerte prive dell'assegno allegato. La cauzione sarà trattenuta definitivamente dalla curatela in caso di mancato rispetto da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo di stipulare il contratto alle condizioni indicate nel presente bando di gara e di non aver nulla da osservare. La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

6. Le buste verranno aperte il **giorno 27 febbraio 2018 alle ore 16.00** dal notaio Vincenzo Ciota alla presenza del Curatore e degli offerenti interessati e del Comitato dei Creditori invitato ad intervenire.

7. In caso di più offerte valide si terrà una gara tra i relativi offerenti a partire dal prezzo offerto più elevato. Risulterà aggiudicatario provvisorio colui che, trascorso un minuto dall'ultimo rilancio, avrà offerto l'importo più elevato. Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo di cauzione. Nel caso sia stata presentata un'unica offerta ovvero nel caso in cui, essendo state presentate più offerte nessuno intenda partecipare alla gara, l'unico offerente ovvero l'offerente che ha presentato l'offerta più elevata risulterà aggiudicatario provvisorio. Nel caso in cui siano state presentate più offerte per lo stesso importo e nessuno intenda partecipare al rialzo, verrà sospesa la vendita in attesa di successiva determinazione degli organi della procedura. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi puntualmente all'apertura delle buste, perché, in caso di più offerte valide, la gara si terrà unicamente fra gli offerenti che saranno presenti nell'ora sopra indicata.

8. La cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario dopo la chiusura del verbale di gara, salvo che lo stesso non abbia partecipato alla gara, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 (nove decimi) dell'intero e la restante parte verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Pertanto la cauzione deve essere depositata a mezzo di due diversi assegni circolari, il primo per l'importo corrispondente a 9/10 dell'intero ed il secondo per l'importo corrispondente ad 1/10.

9. Entro il termine di quaranta (40) giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione come sopra già versata, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura

o assegno circolare intestato a "Curatela fallimento n. 15/17 del Tribunale di Udine" da consegnare al Curatore. In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita, a titolo di penale, dell'intera cauzione, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo fallimentare.

In tal caso sarà facoltà del curatore, su autorizzazione degli organi della procedura, disporre l'aggiudicazione a favore del secondo offerente (o ai successivi in caso di rinuncia del secondo) ovvero dar corso a nuova gara.

**10.** Il Curatore potrà sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., ove pervenga, entro il termine perentorio del 09 marzo 2018, con le modalità precedentemente indicate per le ordinarie offerte, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione.

Decorso tale termine, senza che sia pervenuta alcuna offerta migliorativa, il curatore, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., informerà il giudice delegato e il comitato dei creditori degli esiti della procedura, depositando in cancelleria la relativa documentazione. Nei successivi 10 (dieci) giorni dalla data del citato deposito, il fallito, il comitato dei creditori o altri interessati, ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., potranno presentare al giudice delegato apposita istanza per impedire il perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. Il giudice delegato, nei tempi tecnici necessari, provvederà con decreto motivato. Dell'esito di quanto sopra la Curatela del Fallimento darà tempestivo avviso all'aggiudicatario provvisorio.

Se nei termini sopra indicati non sia pervenuta alcuna offerta migliorativa e non sia stata presentata alcuna istanza di sospensione (o, se presentata, sia stata rigettata dal giudice delegato, anche dopo i citati termini), il contratto di vendita potrà essere stipulato per ministero del notaio Vincenzo Cirola, previo integrale pagamento del prezzo.

In ogni caso il giudice delegato, su istanza dei medesimi soggetti sopra indicati, potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ai sensi del medesimo art. 108, comma 1, L.F.

**11.** Qualora l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sul bene acquistato, egli dovrà indicare la banca mutuante entro i 10 giorni successivi all'aggiudicazione; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dalla banca mutuante mediante consegna al Curatore di assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela fallimento n. 15/17 del Tribunale di Udine" mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

**12.** In caso di sospensione della gara a seguito di offerta irrevocabile di acquisto in rialzo, il Curatore provvederà ad indire una nuova gara esclusivamente tra l'aggiudicatario provvisorio ed il/i nuovo/i offerente/i i quali abbiano versato presso lo studio del notaio Cirotta una cauzione nella misura del 10% del prezzo di rialzo, secondo le modalità di cui al punto 5 ed entro i termini che verranno comunicati dal Curatore. In tale gara il prezzo base sarà quello dell'offerta in rialzo e il tutto avverrà secondo le modalità di cui al punto 7.

In caso la gara in rialzo non avesse esito, cioè se non vi partecipano né l'offerente in rialzo né l'altro avente diritto, la vendita sarà aggiudicata in via definitiva all'aggiudicatario provvisorio della gara tenutasi il 27 febbraio 2018.

Nel caso di mancata partecipazione alla gara in rialzo da parte dell'offerente in aumento, questi, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, perderà l'intera cauzione versata che verrà acquisita definitivamente all'attivo fallimentare.

Conclusasi la gara in rialzo l'aggiudicazione diverrà definitiva e l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo secondo le modalità e le tempistiche di cui al punto 9.

**13.** Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non (comprese quelle notarili, anche relative al verbale di apertura delle buste), si intendono poste a carico dell'acquirente. Tutte le formalità inerenti alla vendita ed il trasferimento della proprietà, ivi comprese quelle relative alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie saranno eseguite dal notaio rogante, in forza del provvedimento del giudice delegato, con spese a carico dell'acquirente da pagarsi contestualmente all'atto di vendita.

**14.** La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

**15.** Per quanto non espressamente previsto nel presente bando si rinvia alle norme del Codice di Procedura Civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili

**16.** Il Curatore mette a disposizione degli interessati l'elenco dei beni componenti l'azienda concessa in affitto d'azienda e le perizie di stima. Ulteriori documenti saranno visionabili previa sottoscrizione di un patto di riservatezza e previo appuntamento, contattando lo Studio del Curatore. Per ulteriori informazioni: tel. 0432 050213 e-mail: [studio@ceciliatoneatto.it](mailto:studio@ceciliatoneatto.it), pec: f15.2017udine@pecfallimenti.it.

Il Curatore

Dott.ssa Cecilia Toneatto