

AVVISO DI VENDITA D'AZIENDA TRAMITE INVITO AD OFFRIRE

Nell'ambito della composizione negoziata della crisi promossa da Maes srl

Premesso che

- ❖ L'azienda è una società a responsabilità limitata che opera nella vendita di piastrelle, arredo pavimenti e bagno, rivestimenti, sanitari, oggettistica casa e cucina, spa e outdoor, tessuti e carta da parati, con sede attuale nella provincia di Cuneo, codice ATECO: 46.73.22.
- ❖ Con scrittura privata del 07 marzo 2025, atto notaio Tania Andrioli, repertorio numero 96209, raccolta numero 40226, registrato a Udine il 11/03/2025 al numero 4878 serie 1T, il debitore ha affittato l'azienda alla società XXXX (il “**Contratto di Affitto**”, **Allegato A**)
- ❖ In data 30 aprile 2025, MAES ha depositato un'istanza, ai sensi degli artt. 12 e ss. CCII, volta all'avvio di una procedura di composizione negoziata della crisi.
- ❖ In data 7 maggio 2025, la Commissione Regionale istituita presso la Camera di Commercio di Torino ha provveduto a nominare quale esperto indipendente in possesso dei requisiti di cui all'art. 13 CCII, la dott.ssa Monica Garro, con studio in Cuneo (CN), Corso Nizza n. 22.
- ❖ Il Contratto di Affitto ha durata 6 (sei) anni, fermo il fatto che i suoi effetti cesseranno anticipatamente ove prima della scadenza intervenga la cessione a titolo definitivo dell'Azienda in favore dell'aggiudicatario all'esito della procedura competitiva avviata con il presente avviso di vendita.
- ❖ E' pervenuta una proposta irrevocabile di acquisto dell'Azienda al prezzo di **Euro 688.651,00**.
- ❖ Su incarico della MAES, il dott. Matteo Rellecke Nasi ha redatto la perizia di valutazione dell'Azienda (la “**Perizia**”, **Allegato B**). La Perizia è da intendersi parte integrante dell'avviso di vendita. L'esperto ha valorizzato l'azienda in euro 601.183,00.
- ❖ Sono attualmente impiegati nell'Azienda n. 10 lavoratori dipendenti.
- ❖ La cessione d'azienda è condizionata all'autorizzazione prevista dall'art. 22, comma 1, lett. d), D.Lgs. n. 14/2019 da parte del Tribunale di Cuneo, affinché non si producano gli effetti di cui all'art. 2560 c.c.
- ❖ Il presente avviso è finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse nel rispetto del principio di competitività.

AVVISA

gli interessati all'acquisto della richiamata Azienda a far pervenire manifestazioni d'interesse in conformità a quanto di seguito previsto.

Prezzo base: € 688.651,00 (Seicento ottantottomila seicento cinquantuno Euro virgola zero zero Centesimi.).

Regime fiscale: vendita non soggetta ad I.V.A.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'Azienda si trova. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità d'Azienda, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in Perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella Perizia.

1. INDIVIDUAZIONE DELL'AZIENDA POSTA IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE".

L'azienda ha sede in Savigliano (CN) Via Montebianco, 14.

Le attività che la società può svolgere sono le seguenti:

Commercio e Rappresentanza: il commercio all'ingrosso ed al dettaglio, nonché l'assunzione di rappresentanze di piastrelle per pavimenti e rivestimenti, moquettes e affini, materiale per pavimentazione e rivestimenti in genere (mobili, apparecchi, arredi ed accessori per la casa e per locali da bagno, apparecchi idraulici e igienici, loro accessori e parti di ricambio), mobili ed attrezzature per cucine e loro parti, carte e tessuti da parati e relativi accessori, tessuti ed articoli di arredamento, coordinati, nonché cemento e suoi manufatti, calce, gesso, materiali da costruzione in genere.

Servizi di Posa: l'esecuzione della posa in opera di materiali per opere di pavimentazione e rivestimento di edifici e costruzioni edilizie in genere.

Attività Immobiliare: l'acquisto, permuta, vendita e locazione di beni immobili, nonché la costruzione o ristrutturazione di fabbricati.

La società potrà inoltre compiere ogni operazione commerciale, finanziaria, mobiliare, immobiliare, industriale, locativa ed ipotecaria che l'organo amministrativo riterrà necessaria o utile per il conseguimento dei fini sociali, nonché assumere rappresentanze ed agenzie di società nazionali ed estere e partecipare alla costituzione di società o consorzi in Italia o all'estero, assumere partecipazioni od interessenze in dette o in altre società costituite, ricevere e/o prestare fidejussioni, avalli o garanzie in genere.

Tutte le operazioni di cui sopra potranno essere effettuate dalla società in conto proprio o per conto di terzi in Italia o all'estero.

L'Azienda non è costituita, quindi, da ogni altro bene, diritto, attività, obbligo, passività, contratto e/o rapporto non espressamente previsto.

L'azienda oggetto di vendita si compone dei beni materiali e immateriali, nonché dei rapporti giuridici funzionali all'esercizio della stessa, di seguito elencati:

(i) Beni Materiali ed Immateriali:

a) Attrezzature e Cespi: Le attrezzature, gli arredi, gli automezzi e quant'altro indicato nella perizia del Geom. Giorgio Ariaudo.

b) Beni Immateriali: Hardware e software.

(ii) Rapporti Contrattuali.

(iii) Rapporti di Lavoro Subordinato: rapporti di lavoro subordinato con un numero di 10 (dieci) dipendenti (o di quelli esistenti alla data di cessione).

In particolare, **sono esclusi**, oltre a tutto ciò che non è sopra indicato:

- i debiti e i crediti sorti anteriormente al Contratto di Affitto.
- i debiti ed i crediti sorti posteriormente al Contratto di Affitto, in quanto sorti in capo all’Affittuaria che ne risponde in via esclusiva.

Si precisa che il trasferimento dell’azienda non comprende il diritto di utilizzazione dell’area e dei fabbricati presso i quali viene esercitata l’attività, che sono di proprietà di un terzo e che sono condotti in locazione da terzi. L’aggiudicatario dell’azienda dovrà liberare i locali da ogni bene e giacenza di magazzino.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla Perizia allegata.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno far pervenire le manifestazioni d’interesse relative al compendio aziendale sopra descritto **entro le ore 12:30 del giorno 15/01/2026**, inviandola all’indirizzo PEC dell’Esperto nominato dalla Commissione Regionale istituita presso la Camera di Commercio di Torino, dott.ssa Monica Garro,

monica.garro@legalmail.it

La manifestazione d’interesse si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.

Si fa presente che la manifestazione d’interesse, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

La manifestazione di interesse potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell’art. 583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall’offerente persona fisica o persona giuridica.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

La manifestazione di interesse deve contenere:

- ❖ il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all’Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola alla manifestazione di interesse; se l’offerente è minorenne, dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se

l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- ❖ l'individuazione dell'azienda;
- ❖ l'indicazione dell'Esperto, dott.ssa Monica Garro;
- ❖ il prezzo offerto che non può essere inferiore al prezzo base;
- ❖ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- ❖ l'impegno a partecipare alla gara che verrà indetta previo versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- ❖ l'impegno a pagare il corrispettivo contestualmente alla stipulazione del contratto di cessione;
- ❖ l'impegno a liberare l'immobile aziendale entro giorni venti dalla stipulazione del contratto di cessione con impegno ad accettare una penale per il ritardo di euro 500,00/die;
- ❖ l'eventuale recapito di telefonia fissa o mobile.

Alla manifestazione di interesse dovranno essere **allegati**:

- ❖ copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ❖ se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- ❖ se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive la manifestazione d'interesse nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ❖ se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive la manifestazione d'interesse, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ❖ se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- ❖ se la manifestazione d'interesse è **formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive la manifestazione d'interesse;
- ❖ se la manifestazione d'interesse è **formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- ❖ se la manifestazione d'interesse è presentata in forza di una **procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Esame delle manifestazioni di interesse

Le manifestazioni di interesse verranno esaminate entro il 16/01/2026.

Nell'ipotesi di **assenza di deposito di manifestazioni di interesse migliorative rispetto al prezzo base**, la società chiederà l'autorizzazione prevista dall'art. 22, comma 1, lett. d), D.Lgs. n. 14/2019 da parte del Tribunale di Cuneo e l'azienda verrà trasferita all'attuale soggetto affittuario che ha formulato l'offerta irrevocabile di acquisto posta a base del presente avviso.

Nell'ipotesi di presentazione di **manifestazioni di interesse** si procederà ad indire una formale gara tra gli offerenti basata sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Per poter partecipare all'asta sarà obbligatorio versare una cauzione pari al 10% del prezzo offerto a mezzo bonifico bancario.

Modalità di versamento della cauzione, data, modalità e condizioni dell'asta verranno comunicate agli interessati entro il **16/01/2026**.

3. CONDIZIONI DI VENDITA

a. Assenza di garanzie

L'Offerente rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti della MAES qualsivoglia responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella Perizia e/o negli elenchi, inventari ed allegati predisposti dalla stessa MAES relativamente alle componenti ed ai beni che costituiscono l'Azienda.

La cessione dell'Azienda avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova ed i beni e i rapporti che lo compongono si trovano e si troveranno al momento della vendita, come visti e piaciuti, a rischio e pericolo dell'acquirente/offerente, con esonero della MAES da qualsivoglia garanzia per vizi, per mancanza di qualità, evizione ed altresì per l'effettiva sussistenza e consistenza dei beni e/o dei rapporti giuridici trasferiti, ivi comprese le licenze e le autorizzazioni eventualmente necessarie per lo svolgimento dell'Attività, senza che alcuna eccezione, pretesa, contestazione, richiesta di riduzione di prezzo, possa essere sollevata nei confronti della MAES, intendendosi la stessa liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.

L'acquirente/offerente accetta sin d'ora incondizionatamente i beni che compongono l'Azienda, assumendo la sua piena ed esclusiva responsabilità per ogni rischio relativo all'effettivo e regolare loro funzionamento, gli eventuali rischi connessi alla conformità dei beni mobili alle attuali prescrizioni normative ed alla loro idoneità a servire all'esercizio dell'impresa, con esonero della MAES da qualsivoglia responsabilità, impegnandosi sin d'ora l'acquirente/offerente a porre in essere tutte le attività necessarie per la messa a norma dei beni che lo necessitassero, prima del loro utilizzo, ovvero a dismettere i beni per i quali la messa a norma non risulti possibile e/o economica.

Eventuali oneri di adeguamento, voltura, messa a norma e/o dismissione saranno integralmente a carico dell'acquirente/offerente, con esonero della MAES da qualsivoglia responsabilità anche per il caso in cui tale adeguamento e/o messa a norma dei beni non sia per qualsivoglia motivo possibile e/o economico. Analogamente, saranno integralmente a carico dell'Acquirente gli oneri relativi al rinnovo delle licenze e delle autorizzazioni eventualmente necessarie per l'esercizio dell'Attività, con espressa esclusione di qualsiasi responsabilità della MAES a riguardo.

Per quanto riguarda i macchinari eventualmente privi di marchio CE e relativo certificato di origine, in ottemperanza alle normative vigenti in materia antinfortunistica (Dpr 547/55, Dl 626/94, Direttiva Macchine, e tutte le successive integrazioni e/o modificazioni entrati in vigore fino alla consegna dei macchinari stessi), l'offerente si impegna a non utilizzare/immettere in commercio e/o in servizio nell'ambito della Comunità Europea i beni oggetto della vendita in assenza della necessaria attività di trasformazione e/o di ricondizionamento con relativa autocertificazione; operazione che avverrà a sua cura e spese.

L'offerente, pertanto, rinuncia espressamente sin d'ora a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo, e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della MAES, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi e/o tutti o alcuni degli eventuali rapporti giuridici trasferiti dovessero risultare invalidi, risolti, o comunque sciolti e non più sussistenti alla data dell'aggiudicazione.

Con la stipulazione del contratto definitivo di cessione, l'acquirente/offerente s'impegnerà a mantenere indenne e manlevare la MAES e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti l'Azienda oggetto della vendita.

Gli eventuali costi e oneri di asporto, ritiro, voltura ed eventuale smaltimento dei beni acquistati saranno integralmente a carico dell'acquirente, senza alcun diritto di rivalsa o regresso nei confronti della MAES.

L'acquirente/offerente accetta sin d'ora l'alea che uno o più dei beni e/o diritti componenti l'Azienda possa aver già formato o formare in futuro oggetto di domanda di rivendicazione, restituzione o separazione, rinunciando espressamente, in tali ipotesi, a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del prezzo e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione del contratto di cessione nei confronti della MAES, 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 MAES in proposito.

L'offerente/acquirente si obbliga a far fronte a tutti gli obblighi ed oneri inerenti all'esercizio dell'Attività, con assunzione delle relative responsabilità, anche verso pubbliche autorità, amministrazioni e terzi, per fatti comunque riferibili all'Azienda con impegno a richiedere autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi complementari che si rendessero eventualmente necessari per l'esercizio dell'Attività, in virtù di norme e/o disposizioni in materia.

b. Contratto di cessione e modalità di trasferimento.

L'Esperto invierà una comunicazione scritta a mezzo PEC a coloro che hanno presentato la manifestazione di interesse.

Le manifestazioni di interesse ricevute saranno oggetto di verifica da parte dell'Esperto e saranno utilizzate per selezionare i soggetti interessati al fine di avviare una gara competitiva.

Al termine della gara competitiva e previa autorizzazione prevista dall'art. 22, comma 1, lett. d), D.Lgs. n. 14/2019 da parte del Tribunale di Cuneo:

- = La stipula del contratto di cessione definitivo di trasferimento dell'Azienda avverrà davanti al Notaio scelto da MAES entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.
- = Ogni spesa od onere inerenti o conseguenti al trasferimento, le spese relative ad eventuali cancellazioni di ipoteche, pignoramenti ed ogni altro vincolo sui beni, gli oneri e onorari notarili attinenti al contratto di cessione definitivo, saranno a carico dell'acquirente, salvo quelli che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.

= Qualora l'aggiudicatario definitivo non sia l'attuale Affittuaria, il possesso dell'Azienda compravenduto verrà trasferito all'acquirente contestualmente alla stipula del contratto di cessione definitivo dell'Azienda e previo rilascio alla MAES di detta Azienda da parte dell'Affittuaria.

c. Legge applicabile. Foro competente.

La procedura di vendita ed ogni altro atto annesso e/o conseguente è in ogni caso regolato dalla legge italiana.

Ogni eventuale controversia sarà comunque devoluta all'esclusiva competenza del Foro di Cuneo.

4. PUBBLICITÀ

A cura della MAES, il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.astetribunali24.it

Un estratto dell'avviso verrà pubblicato su un quotidiano a tiratura provinciale (La Stampa) ed uno a tiratura nazionale (Il sole 24 Ore).

Per ulteriori informazioni dovrà essere inviata apposita richiesta scritta all'esperto alla pec sopra indicata e la documentazione verrà inoltrata previa sottoscrizione di accordo di riservatezza.

5. VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Per ogni ulteriore informazione, o per concordare una visita, gli interessati potranno rivolgersi al Dott. Giovanni Imberti, e-mail studio: giovanni@studioimberti.net, indicando nell'oggetto "Maes srl - acquisto ramo d'azienda", tel. 3492815254.

La partecipazione alla vendita implica:

- ❖ la lettura integrale della Perizia e degli altri allegati al presente avviso;
- ❖ l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Si allegano:

- A. Contratto di Affitto d'Azienda;
- B. Perizia di Azienda;
- C. Visura Camerale.

Savigliano, 05/12/2025

L'amministratore
Roberto Occello