

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione fallimentare

FALLIMENTO N°197/2021

AVVISO DI VENDITA DI RAMO AZIENDALE

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Simonetta Bruno

CURATORE: Dott. Vincenzo Monte

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Monte, in qualità di Curatore del fallimento n° 197/2021, dichiarato dal Tribunale di Brescia:

- visto il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori il 06.06.2022 ed autorizzato dal Giudice Delegato il 23.06.2022 e la successiva integrazione/modifica approvata in data 25-28.06.2024 dal Comitato dei Creditori;
- esaminati gli atti della procedura ed in particolare le perizie di stima del ramo d'azienda acquisito alla procedura redatte dai Tecnici, Ing. Stefano Bertoglio e Dottor Mauro Bonera;
- visti gli articoli 105 e 107 della legge fallimentare,

AVVISA

Che la procedura fallimentare intende porre in vendita in un **UNICO LOTTO** il **Ramo d'azienda**, comprensivo di tutti i beni mobili e immobili ad esso asserviti, nonché delle autorizzazioni connesse all'esercizio dell'attività di lavorazione e commercio all'ingrosso di rottami metallici ferrosi, oggetto di contratto di affitto di Ramo d'Azienda stipulato in data 31.07.2020, con la società [REDACTED] (di seguito "S & T"), con attività esercitata presso l'immobile sito in Rodengo Saiano, [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale e partita [REDACTED], (di seguito l'"Azienda").

Fanno parte del ramo d'azienda la proprietà superficaria degli immobili nei quali viene svolta l'attività d'impresa, gli impianti, i macchinari, gli automezzi, le attrezzature, gli arredi, le autorizzazioni amministrative, le licenze, i permessi e le concessioni rilasciate per l'esercizio dell'azienda, se ed in quanto valide ed efficaci all'atto della stipula del contratto di cessione del ramo aziendale, l'avviamento, i segni distintivi ed il dominio web, i contratti di lavoro subordinati che dovranno essere trasferiti alle dipendenze della società acquirente.

Il Ramo d'azienda è stato oggetto di perizia di stima redatta dal Dott. Mauro Bonera in data 20.07.2021 (Allegato 1), nell'ambito della procedura di concordato preventivo, non andato a buon fine, con conseguente dichiarazione del fallimento della Società nonché - con riferimento alle singoli componenti del Ramo d'azienda - dalla perizia dell'Ing. Stefano Bertoglio del 19.07.2021 (Allegato 2) che formano parte integrante del presente bando di gara unitamente agli allegati. I beni materiali ed immateriali formanti il ramo d'azienda risultano altresì dettagliatamente descritti negli allegati del contratto di affitto del ramo d'azienda.

Per quanto concerne il trasferimento in capo all'aggiudicatario del personale dipendente impiegato, ai sensi dell'art. 2112 c.c., si farà luogo (qualora previsto in relazione al numero dei dipendenti in capo all'attuale conduttore dell'Azienda), a cura ed onere dell'aggiudicatario, alla consultazione sindacale o alla conclusione dell'accordo sindacale ex art. 47 della Legge n. 428/90. La Consultazione o l'Accordo dovranno intervenire in data anteriore al formale trasferimento dell'Azienda.

Si precisa che, ai sensi dell'art.105 L.F., nell'ambito delle consultazioni sindacali relative al trasferimento dell'azienda, può essere convenuto il trasferimento solo parziale dei lavoratori alle dipendenze dell'acquirente e le ulteriori modifiche del rapporto di lavoro consentite dalle norme vigenti.

Sono espressamente esclusi dalla vendita i crediti, le giacenze di magazzino e le disponibilità liquide ed i debiti e le passività dell'azienda.

Relativamente alla parte immobiliare, fanno parte del ramo aziendale il diritto di superficie per la durata di anni 50 a partire dal 1997 dei seguenti immobili siti in Comune di Rodengo Saiano [REDACTED]:

- foglio 8 mappale 487 sub 3 cat A/10 cl. 2 vani 3,5, mq 112 RC € 524,20
- foglio 8 mappale 487 sub 4 cat D/7 RC € 15.841,20

Ad eccezione della proprietà della quota di 94,57/1000 del mappale 487 sub.4, oggetto di sequestro preventivo, trascritto a Brescia in data 23.02.2017 nn 7289/4422 contro la società "[REDACTED]" ed in favore dell'Erario della Stato.

Proprietà superficiaria della quota di 163/1000 degli immobili in Comune di Rodengo Saiano, censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Sezione NCT, foglio 8, come segue: mapp. 41 sub.501, in via Brognolo – P.T. cat. D/1 RcE 108,46; mapp. 41 sub.502, in via Brognolo – P.T. cat. D/1 Rce 77,47; mapp. 41 sub.503, in via Brognolo – P.T. cat. D/1 RcE 139,44; mapp. 41 sub.504, in via Brognolo – P.T. cat. D/1 RcE 77,47.

Gli immobili risultano compresi nel ramo d'azienda concesso in affitto.

Si tratta del deposito costituito da un capannone con area pertinente e dalla palazzina uffici.

Il capannone ha una superficie pari a circa mq 3.600 ed è caratterizzato da struttura portante prefabbricata con parziali tamponamenti perimetrali. Il capannone è utilizzato e adibito principalmente allo stoccaggio di materiali ferrosi e non.

La palazzina uffici è un corpo di fabbrica adiacente al capannone in lato est fronte via [REDACTED] con la facciata del vano scala in vetro; si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ciascuno di superficie pari a circa mq 110 caratterizzati da finiture interne quali pavimenti flottanti (al piano primo), serramenti esterni in alluminio e vetro camera, pareti mobili e attrezzate al piano primo.

La proprietà è completata da: - un'area esterna pari a circa mq 2.150 dotata di pavimentazione in cemento; - una pesa a ponte seminterrata; - un distributore di carburante con cisterna interrata; - un impianto di depurazione delle acque di prima pioggia; - un sistema di videosorveglianza con allarme perimetrale.

PREZZO DI VENDITA

Il prezzo base dell'Unico Lotto è stato determinato come segue:

- **1° esperimento d'asta**, da tenersi il giorno **12 settembre 2024, alle ore 11:00**, prezzo base d'asta: euro 522.000,00 (cinquecentoventinuemila/00);
- **2° esperimento d'asta**, da tenersi il giorno **12 settembre 2024, alle ore 11:45**, prezzo base d'asta: euro 402.000,00 (quattrocentoduemila/00).

In sede di stipula del contratto definitivo, il prezzo sarà suddiviso con attribuzione proporzionale alle singole componenti dell'attivo secondo i valori assunti nelle perizie di stima (Allegati 1 e 2).

Il prezzo potrà essere parzialmente saldato, per il valore riferito al prezzo del Ramo d'azienda sopra identificato, mediante l'accollo liberatorio dei debiti lavoristici a qualunque titolo, maturati da [REDACTED] nei confronti dei lavori dipendenti alla data del contratto di affitto del ramo di azienda (31.07.2020), e non ancora pagati alla data di compravendita; tali debiti si riferiscono a titolo esemplificativo e non esaustivo a TFR, retribuzioni, comprese tredicesima e quattordicesima, ferie, permessi, rol, tfr a fondi di previdenza complementare etc.

Il conteggio dell'importo oggetto di accollo avrà come data di riferimento il 31.07.2024, salvo conguaglio/rettifica a carico dell'aggiudicatario da quantificare entro la data della compravendita.

L'accollo liberatorio è subordinato alla preventiva sottoscrizione entro la data della compravendita di accordi di conciliazione individuale (ai sensi degli artt. 410 e ss.

c.p.c., 2113 c.c. e come previsto dal comma 2 dell'art. 2112 c.c.), da parte di tutti i lavoratori interessati, volti a liberare definitivamente [REDACTED] dal vincolo di responsabilità solidale ex art. 2112 c.c. in ordine alle somme/debiti lavoristici oggetto di acollo liberatorio.

All'acollo sopra citato potrà altresì essere aggiunto l'ulteriore acollo degli oneri accessori (contributi Inps e Inail) sulle retribuzioni indirette (ferie, permessi rol, tredicesima e quattordicesima etc.) non ancora liquidi o esigibili.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni facenti parte del ramo aziendale sono venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, difetti ed esclusa ogni responsabilità per l'eventuale esistenza di pesi, gravami e diritti che possano essere fatti valere da terzi sui beni medesimi, mancanza o carenze di autorizzazioni, anche in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro.

La natura giudiziaria della gara per la vendita del ramo aziendale esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati in perizia che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti dei beni e del ramo aziendale a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza, antincendio così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del fallimento cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

L' intestazione a nome della parte acquirente delle autorizzazioni oggi esistenti è posta ad esclusivo rischio, cura e spese della stessa parte acquirente, nel rispetto della vigente e futura normativa, nonché della disciplina in materia di cessioni di azienda in generale e dei contratti di locazione in essere in particolare.

Sotto questo profilo la vendita avrà per l'aggiudicatario **natura aleatoria**, siccome espressamente convenuta **"a rischio e pericolo"**.

Negli **immobili di proprietà del fallimento** sono presenti gli abusi/difformità edilizi/e descritti/e nella relazione tecnica redatta dall'Ing. Stefano Bertoglio, **allegata** agli atti della procedura. Nella stessa perizia sono indicati i possibili procedimenti edilizi da intraprendere al riguardo. Gli abusi risultanti dalla perizia non determinano alcun *"aliud pro alio"* nell'oggetto del contratto.

Per gli immobili la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, se ricompresi nel ramo aziendale oggetto del presente avviso di vendita, l'art. 46, comma 5, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia), attribuisce all'acquirente di immobile oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali la facoltà di presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento del bene, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

I procedimenti amministrativi occorrenti per la rimozione di detti abusi/difformità e la regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili rimangono a totale rischio, cura e spese dell'aggiudicatario, con esonero per il Fallimento da ogni responsabilità al riguardo.

Tutta la componente immobiliare di proprietà del Fallimento verrà alienata nello stato di fatto, di diritto, urbanistico ed edilizio in cui si trova, vista e piaciuta, ritenuta dall'aggiudicatario idonea all'uso cui è destinata e cui intende destinarla, escludendosi in capo al fallimento qualsiasi obbligo di messa a norma degli immobili, di regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli stessi, di funzionamento e conformità di impianti e servizi, di messa a norma di questi ultimi, di messa in sicurezza. L'acquirente rinuncerà espressamente alle garanzie del venditore in materia ed alla consegna dei certificati di agibilità/abitabilità e di conformità.

Gli impianti, le attrezzature, il mobilio, gli arredi, le dotazioni e i macchinari e gli automezzi, sono dettagliatamente descritti nelle relazioni dell'Ing. Stefano Bertoglio, cui si fa pieno ed integrale riferimento e meglio elencati negli allegati alla predetta perizia di stima, oltre che elencati nell'Allegato B) al contratto di affitto d'azienda. I beni vengono venduti come risultanti dalla perizia dell'Ing. Stefano Bertoglio e l'amministrazione fallimentare sarà esonerata da qualsiasi responsabilità in merito alla loro esistenza e consistenza alla data di aggiudicazione e/o di riconsegna del ramo aziendale da parte dell'affittuario.

Le autorizzazioni amministrative oggetto di cessione sono quelle indicate nell'allegato A) al contratto di affitto d'azienda, con la precisazione che allo stato è oggetto di sospensione la parte dell'autorizzazione n°549/2018 del 22.02.2018 e s.m.i. (autorizzazione unica ambientale-imprescindibile per l'esercizio dell'attività) attinente all'attività di messa in sicurezza, demolizione, pressatura, promozione del riciclaggio, recupero dei materiali e rottamazione di veicoli fuori uso, rimorchi e loro parti;

La determinazione dell'**avviamento** è avvenuta sulla base delle stime rese con la relazione peritale del Dott. Mauro Bonera.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative redatte dall'Ing. Stefano Bertoglio e dal Dottor Mauro Bonera, da intendersi qui integralmente richiamate con tutti gli allegati. A tali documenti e perizie estimative si fa espresso rinvio, anche per quanto concerne la esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

I predetti documenti, unitamente al contratto di affitto del ramo di azienda pendente, devono essere consultati dagli offerenti.

L'avviso di vendita, le perizie ed i correlativi allegati sono consultabili sui siti www.astegiudiziarie.it, <http://aste.bresciaonline.it> e sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, mentre la restante documentazione inerente la vendita del ramo aziendale, quali il contratto di affitto d'azienda pendente, le informazioni sui dipendenti, sulla tassazione e sugli altri costi dell'atto di acquisto e gli altri documenti utili ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto dovranno essere richiesti alla Curatela, previa istanza da inviare al seguente indirizzo di posta elettronica certificata della procedura fallimentare f197.2021brescia@pecfallimenti.it che li fornirà solo previa acquisizione di un accordo di riservatezza debitamente sottoscritto dagli interessati.

SI PRECISA ESPRESSAMENTE

- **CHE** il ramo aziendale posto in vendita è attualmente condotto in affitto d'azienda dalla Società [REDACTED], a seguito di contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 31.07.2020, con termine pattuito al 28.02.2028. La Società affittuaria **NON** vanta alcun diritto di prelazione sul lotto posto in vendita. Ai sensi dell'art. 4.2 del contratto di affitto del ramo d'azienda è prevista, che nel caso in cui la "Società" concedente venga ammessa ad una qualunque procedura concorsuale, la facoltà agli organi della stessa di recedere liberamente dal contratto di affitto di ramo d'azienda con preavviso di almeno 60 giorni. Nessuna penalità/indennizzo spetterà, in tale ipotesi, alla Società affittuaria. Conseguentemente, la Curatela, una volta esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita del Ramo d'Azienda ai sensi dell'art.107, quinto comma L.F., a seguito dell'esecuzione della procedura competitiva e dell'individuazione dell'aggiudicatario, comunicherà alla Società affittuaria il recesso dal contratto di affitto del Ramo d'Azienda ex art. 4.02 del contratto. La Società Affittuaria è tenuta a riconsegnare il Ramo D'azienda entro 60 giorni dal ricevimento del recesso.
- **CHE** l'Amministrazione fallimentare non assume alcuna responsabilità per eventuali ritardi nella riconsegna del ramo aziendale e/o dei relativi beni da parte

dell'attuale affittuario alla scadenza contrattuale, e/o sullo stato e/o sulla manutenzione e/o sulla consistenza/esistenza dei medesimi beni ove la stessa fosse differente da quella attestata nella perizia resa dal Consulente, Ing. Stefano Bertoglio, depositate agli atti;

- **CHE** la procedura fallimentare presterà il consenso a favore dell'acquirente al trasferimento delle autorizzazioni amministrative in essere e connesse all'esercizio dell'attività esercitata.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati potranno far pervenire la loro offerta irrevocabile mediante deposito a mano o spedizione dell'offerta cartacea presso lo **Studio del Notaio Mario Mistretta**, con Studio in Brescia, via Malta n.7/C, telefono 030/220320 **entro le ore 12:00 del giorno precedente le gare, e quindi entro le ore 12:00 del giorno 11 settembre 2024**, negli orari di apertura dello studio, facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta da un delegato del sopracitato studio notarile.

L'offerta cartacea dovrà pervenire in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate solo le generalità di chi presenta l'offerta, **che può essere anche persona diversa dall'offerente**, l'indirizzo dello studio notarile presso il quale dovrà essere recapitata l'offerta e la data della vendita, **con la dicitura "Asta del (data)"**. Nessun'altra indicazione – né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

Si precisa che non saranno considerate valide le offerte inferiori ai prezzi base d'asta sopra indicati.

Le offerte d'importo inferiore a quanto sopra indicato, così come quelle presentate oltre il termine stabilito nel presente Bando di Gara, saranno considerate nulle e come non pervenute.

- l'offerta, da redigersi in lingua italiana, dovrà contenere:
 - a) l'apposizione della marca da bollo da Euro 16,00;
 - b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il ramo aziendale (non sarà possibile intestare il ramo aziendale a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, **salvo che l'offerta sia presentata da un Avvocato "per persona da nominare"**), il quale dovrà anche presentarsi davanti al Notaio il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne,

l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società il certificato del registro delle imprese o **visura camerale** da cui risultino i poteri, nonché le generalità del "titolare effettivo" della società in oggetto (persona fisica che direttamente o indirettamente in ultima istanza, possieda o controlli la suddetta società, attraverso il possesso o il controllo diretto o indiretto di una percentuale sufficiente delle partecipazioni al capitale sociale o dei diritti di voto in seno a tale entità giuridica, anche tramite azioni al portatore o detengano una percentuale di capitale corrispondente al venticinque per cento più uno di partecipazione al capitale sociale o che esercitino in altro modo il controllo sulla direzione di un'entità giuridica);

- c) l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, che sarà utilizzato per l'invio di tutte le comunicazioni successive alla vendita;
 - d) i dati identificativi e l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta "**Unico Lotto Ramo d'Azienda Fervorari Rottami srl in liquidazione**";
 - e) numero di esperimento a cui si intende partecipare: **1° o 2° esperimento d'asta**;
 - f) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia, rispettivamente per il 1° e per il 2° esperimento di vendita;
 - g) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **comunque non superiore a 90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima del dell'Ing. Stefano Bertoglio e del Dottor Mauro Bonera; del contratto di affitto dell'azienda attualmente pendente e sottoscritto in data 31.07.2020 avanti il Notaio Dott. Mario Mistretta – Repertorio n° 114890, Raccolta n° 45182);
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n°197/2021 – Tribunale di Brescia**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - l'offerta presentata sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi avanti il Notaio, Dott. Mario Mistretta, Brescia, via Malta n.7/C il giorno **12**

settembre 2024, all'ora fissata per l'Asta ed a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione. Nel caso in cui l'offerente non si presenti, ma dovesse risultare aggiudicatario del bene, il Notaio redigerà apposito verbale di aggiudicazione di cui notificherà una copia autentica a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo dell'offerente indicato nell'offerta;

- **CHE** le cauzioni verranno restituite, senza alcun aggravio per interessi di sorta, mediante la restituzione del medesimo assegno circolare ai soggetti non aggiudicatari, nella data fissata per l'esame delle offerte;
- **CHE** la cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, sin da ora convenuta come irriducibile, nei casi contemplati nell'avviso di vendita o ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo;
- **CHE**, nel caso di offerte "per persona da nominare", l'Avvocato che risulti aggiudicatario dovrà far pervenire al Notaio dott. Mario Mistretta, entro e non oltre 3 (tre) giorni dalla data dell'asta:
 - la dichiarazione di nomina, per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - la procura a lui conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data antecedente a quella dell'asta.

SI PRECISA INOLTRE

CHE le offerte saranno inefficaci:

- a) se pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- b) se inferiori al prezzo base per l'esperimento d'asta per il quale si concorre stabilito nel presente avviso di vendita;
- c) se non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità sopra stabilite;
- **CHE** qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- **CHE** qualora siano presentate più offerte per lo stesso esperimento d'asta, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dal maggiore dei prezzi proposti, con **rilanci minimi di euro 5.000,00** per entrambe gli esperimenti di gara e i rilanci dovranno avvenire nel termine di sessanta secondi e l'aggiudicazione sarà a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- **CHE** se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il lotto verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta, ovvero a parità di prezzo all'offerente che ha indicato un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore ed a parità di condizioni a chi ha presentato l'offerta per primo;
- **CHE** il ramo aziendale è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con

tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nelle perizie di stima dell'Ing. Stefano Bertoglio e del Dott. Mauro Bonera, e all'atto di affitto del ramo d'azienda del 31.07.2020, agli atti della procedura, alla quale si fa completo riferimento e richiamo;

- **CHE** la Curatela, in ogni caso, **potrà sospendere la vendita ove pervenga nel termine perentorio di dieci giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, una offerta migliorativa, non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 107, comma quarto, l.f.** In tutti i casi, nessuna pretesa a titolo di danno, di indennizzo, di rimborso né per qualsiasi diverso titolo o ragione potrà essere avanzata alla Procedura;
- **CHE** in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e di tutte le altre spese relative alla cessione del compendio aziendale (spese e onorari notarili per la stipula del contratto di cessione, della sua trascrizione e della presentazione di pratiche preliminari alla stipula dell'atto e dell'eventuale compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche ecc.), fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che resteranno a carico della procedura fallimentare;
- **CHE** il **saldo prezzo** dovrà essere versato mediante disposizione di bonifico bancario a favore del Fall. 197/2021 sul conto corrente bancario intestato alla procedura i cui estremi (codice IBAN) verranno forniti dal curatore entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione. Se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.
- **CHE** entro il termine di sottoscrizione dell'atto di cessione dell'azienda aggiudicata e con le stesse modalità dovrà essere versato il "**fondo spese**", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico, comprese le spese ed i compensi notarili per l'atto di cessione. L'importo delle spese, in funzione del prezzo definitivo di aggiudicazione, sarà comunicato dal Curatore, dopo l'aggiudicazione tramite PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore, alla pec del fallimento f197.2021brescia@pecfallimenti.it, nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- **CHE** saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi dovuti per l'atto di cessione notarile e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di sottoscrizione dell'atto di cessione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio Dott. Mario Mistretta;

- **CHE** in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione;
- **CHE** l'atto di cessione del ramo aziendale sarà predisposto dal **Notaio, Dott. Mario Mistretta**, con sede in Brescia, Via Creta n.7/C, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese" dei costi, spese, onorari e diritti per l'atto notarile. Dalla data dell'atto di cessione si produrranno gli effetti giuridici della vendita e da tale data quindi saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed i rischi relativi al bene trasferito.
- **CHE** la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita del deposito cauzionale**, che resterà incamerato in favore della procedura fallimentare.

AVVISA

- **CHE la vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente.** In nessun caso - di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro - il compratore potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese ed ogni altra pretesa. In particolare – per espressa previsione ed accordo delle parti – ferma restando l'assenza di alcuna garanzia – nulla potrà essere richiesto alla procedura ove non si ottenga il riconoscimento delle "autorizzazioni" da parte delle autorità competenti. L'acquirente dichiarerà altresì che la vendita dei beni compresi nel ramo d'azienda è da considerarsi "in blocco" nella consistenza all'atto del trasferimento sicché, anche ove dovessero mancare dei beni rispetto all'inventario e alle perizie in atti, nulla potrà essere eccepito o richiesto alla procedura, data la natura di vendita in blocco ed a rischio e pericolo dell'acquirente. Anche ai sensi dell'art.1424 c.c., ove la vendita della azienda non possa essere realizzata, il contratto di vendita assumerà gli effetti del contratto di vendita dei beni in blocco come da perizie in atti a parità di prezzo, sicché nulla potrà essere preteso, da parte dell'acquirente, dalla procedura, anche nell'ipotesi di nullità del trasferimento di azienda. Tanto, visto anche che il contratto assumerà, in tal caso a parità di prezzo, la efficacia di contratto di vendita in blocco dei beni a rischio e pericolo dell'acquirente il quale rinuncerà anche in tale ipotesi a qualsiasi garanzia di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro. Sicché in nessun caso - di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro – il compratore potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese ed ogni altra pretesa.
- **CHE** la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così pure il ramo aziendale verrà posto in vendita e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto dall'aggiudicatario, che dovrà dichiararli nella offerta idonei all'uso per cui intende destinarli, senza garanzia alcuna di regolarità urbanistica, edilizia, contabile,

giuslavoristica, conformità di impianti, servizi, sicurezza, da parte della procedura per l'aggiudicatario stesso, che ne assumerà il relativo rischio. Il tutto come risultanti quanto alla loro consistenza e caratteristiche esclusivamente dalle perizie di stima dei Tecnici nominati dall'amministrazione fallimentare e **senza che possa essere presa in considerazione la originaria consistenza** emergente dal contratto di affitto d'azienda del 31.07.2020. **Nei confronti dell'Amministrazione fallimentare non potranno altresì essere sollevate contestazioni e/o pretese di qualsiasi genere in merito anche alla esistenza e consistenza dei beni risultante al momento della riconsegna del ramo aziendale da parte dell'affittuario.** L'intestazione in capo all'aggiudicatario delle autorizzazioni avverrà a tutta cura, spese, rischio dell'aggiudicatario medesimo. Per gli stessi il Fallimento, che non ne è direttamente titolare, non offre garanzia alcuna ed in ordine agli stessi. L'aggiudicatario rinuncia e rinunzierà in sede di vendita a qualsiasi garanzia da parte del Fallimento. La mancata voltura delle autorizzazioni in capo all'aggiudicatario, parziale o totale, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo né, comunque, a qualsiasi pretesa, credito o azione verso la Procedura.

Per quanto riguarda i dipendenti in carico alla società affittuaria, il Fallimento non assume obbligazioni di alcun tipo in ordine ai relativi rapporti di lavoro, non essendo il Fallimento parte degli stessi. Il Fallimento dichiara che l'azienda non ha in carico dipendenti propri.

Il Fallimento non assume responsabilità alcuna in merito alla regolarità della contabilità dell'azienda.

Eventuali oneri di adeguamento dei beni aziendali alle norme di prevenzione e sicurezza, alle norme sulla tutela ecologica e ambientale e, più in generale, alle disposizioni normative o regolamentari vigenti saranno a carico esclusivo dell'acquirente, e non potranno dar luogo a riduzione alcuna del prezzo. Né la procedura, assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, la validità delle autorizzazioni e/o accreditamenti necessari all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza in capo all'aggiudicatario definitivo di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite. Il ramo di azienda sarà trasferito senza alcuna garanzia di fruttuosità redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura.

- **CHE** la vendita sarà a **corpo e non a misura** ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo né, comunque, a qualsiasi pretesa, credito o azione verso la Procedura, restando espressamente esclusa anche l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 1538 c.c.;
- **CHE** trattandosi di una **vendita forzata**, la stessa non sarà 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 della cosa venduta oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici/edilizi ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, irregolarità contabili – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'esistenza di eventuali vizi, difetti, difformità che implicino diversità tra la cosa venduta e quella consegnata, anche se incida sulla natura, sull'individualità, consistenza e destinazione di quest'ultima o che presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta, o anche mancanza di qualità o altre difformità dei fabbricati, espressamente compresi i vizi o difformità urbanistici, edilizi, catastali, contabili, anche se comportassero la necessità di adeguare gli immobili e/o fabbricati - per qualsiasi motivo non considerati ed anche se occulti e, comunque, non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura fallimentare - non potranno dare luogo a nessuna risoluzione, a nessun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta. La Curatela verrà espressamente esonerata dal produrre certificati di agibilità/abitabilità, di conformità.

I costi e gli oneri di asporto, ritiro o voltura dei beni acquistati saranno integralmente a carico dell'Aggiudicatario, senza alcun diritto di rivalsa o regresso nei confronti del Fallimento.

L'Offerente, nel sottoscrivere l'offerta, riconosce che l'azienda è **idonea all'uso, all'attività ed alla funzione per cui è attualmente organizzata e destinata** ed accetta espressamente quanto precede, rinunciando sin da ora ad ogni relativa azione ed accollandosi ogni alea in proposito.

- **CHE** il ramo aziendale sarà venduto libero da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura, salvo il sequestro preventivo, trascritto a Brescia in data 23.02.2017 nn 7289/4422 contro la società "██████████" ed in favore dell'Erario dello Stato;
- **CHE** il ramo aziendale oggetto della vendita potrà essere visionato previa richiesta da inviare in forma scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Amministrazione Fallimentare f197.2021brescia@pecfallimenti.it ed alla presenza del Curatore o di un suo delegato in giornate da convenirsi e comunque antecedenti di cinque giorni quella fissata per la vendita.

La curatela è in possesso di proposta irrevocabile d'acquisto relativa al Ramo d'Azienda oggetto di cessione, debitamente cauzionata. Tale offerta verrà considerata valida in sede di esame delle proposte di acquisto e successiva eventuale gara.

PUBBLICITA' LEGALE

La vendita sarà pubblicizzata come segue:

- pubblicazione, in estratto, del presente avviso almeno 30 giorni prima della data di vendita sul quotidiano "Giornale di Brescia";
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito <http://aste.bresciaonline.it> delle perizie e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp/> delle perizie e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;
- notifica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, terzo comma della legge fallimentare, dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.

Maggiori informazioni presso il Curatore, Dott. Vincenzo Monte, con Studio in Brescia, via A.Diaz n.9 – telefono 030/2410911 - e-mail: info@studiomonte.eu.

PEC della procedura: f197.2021brescia@pecfallimenti.it

Brescia, 30 luglio 2024



Allegati:

- perizia di stima Ing. Stefano Bertoglio
- perizia di stima Dott. Mauro Bonera