



CESSIONE DI AZIENDA, VIGNOLA

Fallimento n. 171/2016 - Tribunale di Modena della società Antica Forneria della Rocca S.r.l. in liquidazione
Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Galli Curatore: Dott. Stefano Buffagni AVVISO DI VENDITA ED INVITO A FORMULARE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO per l'acquisto del Ramo d'Azienda "L'ANTICA FORNERIA IN CENTRO" Il Curatore del Fallimento Antica Forneria della Rocca S.r.l. in liquidazione ("*la Procedura*", o "*il Cedente*": *PEC f171.2016modena@pecfallimenti.it*) invita i soggetti interessati all'acquisto del Ramo d'Azienda denominato "Antica Forneria in Centro" a formulare le relative proposte irrevocabili d'acquisto in conformità a quanto prescritto nel successivo paragrafo B.1) e, successivamente, a partecipare alla vendita secondo le modalità indicate al successivo paragrafo B.2). *A. Descrizione del Ramo d'Azienda* L'Antica Forneria in Centro era un Ramo d'Azienda di proprietà della società fallita Antica Forneria della Rocca S.r.l. in liquidazione esercente l'attività di "bar, commercio al minuto di pane, prodotti da forno (pasticceria fresca e secca, dolce e salata, semifreddi, pizze, focacce e simili) bevande ed alcolici" sito in Vignola (MO), Viale Trento Trieste n. 86. A. Il Ramo d'Azienda "commerciale" ("*Offerta*") al prezzo base fissato in *Euro 60.000,00 (sessantamila/00)*. Sono compresi nel Ramo d'Azienda, tra l'altro: a) contratto di locazione dei locali del 21 gennaio 2015 - registrato telematicamente in pari data all'Agenzia delle Entrate di Modena al n. 000902, serie 3T, cod. identificativo TGU15T000902000HH -, relativamente al quale si precisa che il canone di locazione è stato rideterminato dalla curatela con la proprietà dei locali da Euro 1.195,00 (millecentonovantacinque/00) ad Euro 1.000,00 (mille/00) limitatamente ai primi due anni solari di subentro da parte dell'aggiudicatario nel predetto contratto di locazione; b) le attrezzature di proprietà, funzionali all'attività del Ramo d'Azienda, indicate nelle perizie di stima dei periti stimatori nominati dalla curatela ex art. 87 l.f.. E' esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'Azienda sorti prima del trasferimento. Sono altresì esclusi i crediti relativi all'Azienda fallita. *B.1 Modalità di presentazione delle Offerte Irrevocabili* 1. Le Offerte irrevocabili di acquisto (le "*Offerte*") dovranno riguardare il Ramo d'Azienda, come sopra descritto. Le Offerte, con l'indicazione del prezzo del Ramo d'Azienda, delle modalità di pagamento e delle garanzie di adempimento, dovranno essere depositate, pena l'esclusione dalla gara, *entro le ore 18:00 del giorno 5 maggio 2017 (esclusa la pausa pranzo dalle 13.00 alle 15.00)* presso lo studio del Notaio Dott. Giorgio Cariani

in Vignola (MO), Via V. Bonesi n. 5. Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa recante all'esterno esclusivamente la dicitura "Tribunale di Modena - Fallimento n. 171/2016". Le offerte in bollo da Euro 16,00 dovranno qualificarsi espressamente come "irrevocabili" e dovranno contenere: a) l'indicazione del soggetto Offerente (ditta o ragione/ denominazione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA); b) l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (Fallimento n. 171/2016); c) l'indicazione dell'oggetto dell'Offerta (Ramo di Azienda); d) l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base; e) la dichiarazione di aver preso attenta visione del presente avviso di vendita, e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva e della successiva cessione ivi indicata; f) la dichiarazione di aver attentamente verificato l'oggetto dell'Offerta in ogni sua componente e di ben conoscerne lo stato di fatto e di diritto; g) la dichiarazione di assunzione dell'impegno, all'atto della Cessione, al versamento della somma di Euro 3.585,00 (tremilacinquecentoottantacinque/00) mediante assegno circolare intestato alla procedura a titolo di deposito cauzionale ai sensi dell'art. 15 del contratto di locazione dei locali di pertinenza del Ramo d'Azienda; h) in caso di prezzo dilazionato, fino ad un massimo di 24 rate mensili di uguale importo dalla data di Cessione, la dichiarazione di assunzione: - dell'obbligo di consegna, all'atto della Cessione, di fideiussione "a prima richiesta" emessa da primario istituto di credito a garanzia del pagamento degli importi dilazionati avente durata estesa fino a 90 giorni successivi alla scadenza dell'ultima rata del prezzo; - del versamento, all'atto della Cessione, mediante assegno circolare intestato alla procedura della prima rata del prezzo dilazionato. Le Offerte non potranno essere proposte "per soggetti da nominare" all'atto della Cessione. 2. A corredo dell'Offerta dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra: a) le complete generalità dell'Offerente, l'indicazione del codice fiscale e l'indirizzo di posta elettronica certificata a cui inviare le comunicazioni ai soggetti partecipanti; b) la visura camerale aggiornata e/o il certificato di iscrizione dell'Offerente al Registro delle Imprese e, ove non idonei, l'originale della procura o di altro atto che attesti i poteri e la legittimazione di chi sottoscrive l'Offerta; c) in caso di Offerte presentate in nome e per conto di una impresa, dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della impresa ed i poteri conferiti all'Offerente (con allegazione dell'estratto autentico notarile delle eventuali delibere necessarie); d) la copia del documento d'identità del predetto sottoscrittore; e) uno o più assegni circolari emessi da primario istituto di credito e intestati al "Fallimento n. 171/2016 – Tribunale di Modena", di importo minimo pari al 10,00% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. *La presentazione dell'Offerta comporta l'accettazione integrale delle seguenti

inderogabili condizioni:* 1. Le date riportate nel presente avviso di vendita potranno essere posticipate per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle attività di inventario e al deposito del relativo verbale in Cancelleria Fallimentare nonché per esigenze sopravvenute della curatela alla data di redazione del presente avviso di vendita indeterminabili; di tale fattispecie verrà data opportuna informazione da parte della curatela. 2. La vendita avverrà senza garanzia di vizi e nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento, secondo l'art. 2922 c.c., con ogni rischio, onere, imposta, tassa e spese connesse e consequenziali comprese quelle di trasferimento della proprietà e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. In particolare: a) il Ramo d'Azienda verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non assumendo la procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troverà il Ramo d'Azienda al momento della vendita e non rilasciando la procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o idoneità all'uso del Ramo d'Azienda, con esonero del fallimento dalla garanzia per evizione, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza dei beni nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale o integrale della vendita. La vendita in oggetto sarà pertanto ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente; b) la procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nelle perizie e/o documenti pubblicati relativamente ai beni che compongono il Ramo d'azienda; c) tutte le autorizzazioni amministrative, licenze, marchi che dovessero essere ceduti, saranno trasferiti senza garanzia della loro esistenza e/o validità e/o efficacia e/o trasferibilità; d) l'offerente accetta l'alea che uno o più beni e/o diritti componenti del Ramo d'Azienda possano aver già formato o formare in futuro oggetto di domanda di rivendicazione, restituzione o separazione, rinunciando espressamente 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 del fallimento, nel caso in cui uno o più beni, materiali o immateriali, oggetto di cessione dovessero risultare viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi. In caso di aggiudicazione restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti delle disposizioni di legge in materia di cessione; e) sarà onere del potenziale offerente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto del Ramo d'Azienda a proprie spese, cura, onere e responsabilità senza alcuna

responsabilità e/o onere a carico della procedura; f) l'acquirente assume, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità dei beni che costituiscono il Ramo d'Azienda alle attuali prescrizioni normative, con esonero della procedura da qualsivoglia responsabilità; g) l'acquirente accetta incondizionatamente il Ramo d'Azienda, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni che li compongono, oltre che il rischio che tali beni possano essere oggetto di domanda di rivendicazione, restituzione o separazione. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o 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, l'acquirente rinuncia espressamente a far valere nei confronti della procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita e si impegna a mantenere indenne e manlevare il fallimento ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo, relativamente all'azienda oggetto di cessione; h) 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, amministrazioni e terzi, per fatti comunque riferibili al ramo d'azienda con impegno a richiedere autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi che si rendessero eventualmente necessari per l'esercizio del ramo d'azienda azienda, in virtù di norme e/o disposizioni in materie; i) i costi di manutenzione e/o riparazione ordinaria e/o straordinaria che siano stati eventualmente supportati e/o comunque sorti nel periodo intercorrente tra la data di inizio di attività del Ramo d'Azienda ed il trasferimento, ovvero che sorgeranno in futuro, non graveranno in alcun modo sul fallimento, intendendosi quest'ultimo liberato dall'aggiudicatario da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta a riguardo; j) l'aggiudicatario rinuncia a far valere nei confronti della procedura concorsuale qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa che dovesse avanzare la proprietà dei locali condotti in locazione in ordine a qualsiasi questione connessa al contratto di locazione immobiliare dei locali del 21 gennaio 2015; k) l'acquirente si impegna, a suo rischio e spese, ad asportare i beni formanti il Ramo d'Azienda dall'immobile di proprietà di soggetto terzo. l) tutti i soggetti interessati a partecipare alla procedura di vendita potranno visitare e/o prendere visione del Ramo d'Azienda previa consegna presso lo studio della curatela in Vignola (MO), Via Caselline n. 269, di una dichiarazione sottoscritta da soggetto munito del potere di impegnare legalmente il soggetto che richiede

l'accesso, nell'ambito della quale il soggetto interessato richiedente dovrà dichiarare che il soggetto fisico che si presenta innanzi al Curatore è un delegato a visionare il Ramo d'Azienda. Le modalità e le tempistiche di visita/visione del Ramo d'Azienda sono di competenza esclusiva ed insindacabile della curatela. La procedura non si riterrà responsabile in merito alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita. m) in caso di mancata stipulazione della Cessione nei termini indicati dalla procedura ovvero, il mancato esatto pagamento del prezzo in una unica soluzione, comporterà che l'aggiudicatario si intenderà automaticamente revocato e le somme versate a titolo di cauzione saranno trattenute integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, con rinuncia dello stesso a qualsivoglia pretesa restitutoria. n) in caso di pagamento rateale del saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario non provveda al pagamento di massimo tre rate anche non consecutive, lo stesso si intenderà automaticamente revocato e si provvederà all'escussione della fideiussione bancaria fino a concorrenza del credito residuo. 3. Il Contratto di locazione è ceduto ai sensi e per gli effetti dell'art. 36, l. 392/1978. 4. Eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle disposizioni normative o regolamentari vigenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del Cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo, e non potranno pertanto dar luogo a riduzione alcuna del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella determinazione dello stesso 5. La vendita è soggetta alle disposizioni degli articoli 104-ter, comma 7, 105, 107 e 108 della Legge Fallimentare. Nell'ipotesi in cui in relazione alle Offerte ricevute, e della selezione che esse avranno potuto consentire, non risultino più attuali le ragioni di urgenza di cui all'art. 104-ter, comma 7, l. fall., il Curatore si riserva il diritto di non dare corso alla gara e/o alla aggiudicazione. Oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali di legge e gli oneri notarili e tutti gli altri oneri derivanti dalle cessioni saranno a carico dell'aggiudicatario ed andranno saldati integralmente in via contestuale all'atto di Cessione. *La formulazione dell'Offerta comporta l'integrale accettazione del presente avviso di vendita.* *Non saranno ritenute valide Offerte pervenute via fax, via e-mail (semplice o PEC) ed a mezzo posta.* *B.2. Modalità di selezione delle Offerte e della Aggiudicazione Definitiva*++ *L'apertura delle buste depositate dagli Offerenti avverrà alle ore 9.30 del giorno 10 maggio 2017 presso lo studio del Notaio Dott. Giorgio Cariani in Vignola (MO), Via V. Bonesi n. 5, da parte del Curatore, con l'assistenza di almeno due testimoni, redigendo il relativo verbale di apertura. Tale attività avverrà nella

massima riservatezza e nessuno degli Offerenti potrà partecipare all'operazione.* Il Curatore, selezionerà la proposta ritenuta più conveniente per la procedura, informandone il Giudice Delegato. Si specifica che sarà nella discrezionalità della procedura decidere di non alienare il Ramo d'Azienda sebbene in presenza di offerte, essendo in ciò la procedura pienamente autonoma. Agli esiti della procedura, laddove si ritenesse conveniente una delle proposte formulate, si provvederà a comunicare via fax o raccomandata a.r. o per posta elettronica certificata agli Offerenti, il giorno e il luogo in cui si terrà l'incanto avanti alla curatela. Qualora l'interessato, nel giorno stabilito per l'asta, fosse impossibilitato a presenziare personalmente, è consentito delegare un terzo mediante procura rilasciata tramite atto notarile; la mancata comparizione non escluderà la validità della Offerta. Il giorno dell'incanto, a partire dal prezzo dell'offerta selezionata, verrà esperita fra i presenti un'asta con incrementi minimi fissati in una somma non inferiore al 5,00% del prezzo base indicato sull'avviso di vendita, con arrotondamento per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Sarà ritenuto aggiudicatario provvisorio del ramo d'azienda l'offerente che, trascorsi 60 secondi dall'ultimo rialzo, avrà offerto l'importo più elevato. Qualora non si manifesti da parte degli offerenti alcun interesse a partecipare al supplemento d'asta sopra descritto, la curatela provvederà all'aggiudicazione in favore di colui che avrà offerto il prezzo maggiore. In caso di plurime offerte con idonea evidenziazione di prezzo dichiarato, si riterrà aggiudicatario provvisorio colui che avrà effettuato il deposito in momento antecedente. In caso di un unico offerente, pari ad almeno il prezzo riportato nel presente avviso di vendita, lo stesso sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio senza ricorrere al supplemento d'asta. L'aggiudicazione all'esito dell'apertura delle buste e dell'eventuale gara sarà ritenuta definitiva solo in caso di mancata sospensione della vendita da parte del Giudice Delegato ai sensi art. 108 l.f.. Contestualmente la curatela curerà la notifica di cui all'art. 107, comma 3, l.f.. Il Curatore effettuerà il deposito di cui all'art. 107, comma 5, l.f.. Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti non appena deciso in ordine all'aggiudicazione. Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul c/c della procedura e saranno trattenuti sino alla data di stipula della cessione, da attuarsi nelle forme di cui all'art. 2556 del codice civile, ove applicabile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di cessione, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e le somme a titolo di cauzione saranno trattenute integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria. La procedura fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della procedura

competitiva, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, nonché potrà procedere all'aggiudicazione o revocarla successivamente, a suo insindacabile giudizio, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli Offerenti. Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dagli artt. 105 ss. L.fall. e, in generale, da ogni altra norma di legge. In particolare si avverte che i) ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.fall., " il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga Offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto", e che ii) ai sensi dell'art. 108, comma 1, l.fall. "il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori, o di altri interessati può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato" Trascorsi i termini di cui all'art. 108 l.f. - senza che la vendita sia impedita o sospesa - il Curatore comunicherà all'aggiudicatario, con un preavviso di 10 giorni la data in cui effettuare l'atto di pubblico di cessione di ramo d'azienda presso lo studio del Dott. Giorgio Cariani in Vignola (MO), Via V. Bonesi n. 5, secondo il testo disposto dal Fallimento e a ministero del predetto Notaio del distretto di Modena scelto dal Curatore e comunque a conclusione della procedura prevista dall'art. 105 l.f. nei termini sopra indicati, ove occorrente. L'aggiudicatario ovvero ogni aggiudicatario dovrà versare a mezzo assegno circolare intestato alla procedura la parte del prezzo dovuta all'acquisto, dedotta la sola cauzione già versata, contestualmente alla stipulazione del contratto stesso, ovvero in caso di pagamento rateale del prezzo versare a mezzo assegno circolare intestato alla procedura la prima rata del prezzo dilazionato e consegnare la fideiussione bancaria "a prima richiesta" a garanzia del pagamento degli importi dilazionati avente durata estesa fino a 90 giorni successivi alla scadenza dell'ultima rata del prezzo. Inoltre dovrà versare a mezzo assegno circolare intestato alla procedura la somma di Euro 3.585,00 (tremilacinquecentoottantacinque/00) a titolo di deposito cauzionale dei sensi dell'art. 15 del contratto di locazione dei locali di pertinenza del Ramo d'Azienda. In caso di mancato integrale versamento della parte del prezzo dovuta in sede di stipula del contratto e/o in caso di mancata consegna di fideiussione bancaria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo , e/o mancato integrale versamento del deposito cauzionale del contratto di locazione e/o in caso rifiuto alla stipula del contratto medesimo, e/o in caso di mancato riscontro all'invito formale alla stipulazione, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con

conseguente incameramento del deposito cauzionale da parte della procedura a titolo di penale, e con riserva di richiesta dei danni in misura pari alla differenza tra il successivo prezzo di vendita e il prezzo offerto. Le imposte, le spese notarili e tutti gli altri oneri derivanti dalla cessione saranno a carico dell'aggiudicatario ed andranno saldati integralmente in via contestuale all'atto di trasferimento. Notizia ed estratto del presente Avviso di vendita e dei relativi allegati vengono: a) Pubblicati, per una sola volta, sul quotidiano la Gazzetta di Modena; b) affissi all'albo del Tribunale di Modena; c) pubblicati sul portale della Procedura; d) sui siti internet www.mo.astagiudiziaria.com, www.astagiudiziaria.com e www.entitribunali.kataweb.it. Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cod. civ. Il trattamento dei dati degli Offerenti si svolgerà in conformità delle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003. Maggiori informazioni presso il Curatore Dott. Stefano Buffagni in Vignola (MO), Via Caselline n. 269, tel. 059/763166, fax 059/764406, indirizzo mail: PEC f171.2016modena@pecfallimenti.it. Vignola (MO), lì 21 febbraio 2017 Il Curatore Dott. Stefano Buffagni

RIVOLGERSI A:

GIUDICE: **laura Dott.ssa Galli**

DELEGATO: **Stefano Dott. Buffagni**

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO: **lotto unico**

BASE D'ASTA: **€ 60.000,00**

CAUZIONE: **€ 6.000,00**

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO: **10/05/2017 ore 09:30**

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

Le Offerte, con l'indicazione del prezzo del Ramo d'Azienda, delle modalità di pagamento e delle garanzie di adempimento, dovranno essere depositate, pena l'esclusione dalla gara, *entro le ore 18:00 del giorno 5 maggio 2017 (esclusa la pausa pranzo dalle 13.00 alle 15.00)

TERMINI DEPOSITO:

05/05/2017 ore 18:00

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del Notaio Dott. Giorgio Cariani in Vignola (MO), Via V. Bonesi n. 5,
