

## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Fallimento n. 22/2015

Giudice Delegato: Dott.ssa Loredana Ferrara

Curatore: Avv. Fausto Porcù

### AVVISO DI VENDITA/AFFITTO DI AZIENDA

**di società fallita avente ad oggetto sociale**

**l'attività di produzione, surgelazione e confezionamento di pizze e prodotti da forno.**

L'Avv. Fausto Porcù, curatore del Fallimento n. 22/2015 dichiarato con sentenza n. 23 del 17/04/2015 dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere,

#### PREMESSO CHE

- sussiste l'esigenza di procedere alla liquidazione del complesso aziendale del Fallimento in oggetto;
- è stato affidato ad IT Auction s.r.l. la gestione delle operazioni di vendita dell'Azienda costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di produzione, surgelazione e confezionamento di pizze alimentari, composto da beni immobili e mobili, nonché da beni immateriali della procedura n.22/2015 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, meglio identificato e riassunto in dettaglio all'interno della documentazione pubblicata sul sito [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it), cessione da realizzarsi mediante procedura competitiva, secondo quanto previsto nel presente regolamento di vendita

#### AVVISA

che il fallimento in parola intende ricevere offerte per **“l'acquisto dell'azienda”** ed in subordine, ovvero solo in caso di mancanza di offerte di acquisto, per **“l'affitto dell'azienda”** denominata

## **AZ Surgelati s.p.a in liquidazione,**

situata Località Agglomerato Industriale San Marco - 81100 - Marcianise (CE), alle condizioni di seguito specificate.

### **NOTIZIE SULL'AZIENDA**

L'AZ Surgelati S.p.A, in liquidazione, nata nel 1991, operando nel settore della produzione e commercializzazione di prodotti surgelati, nel tempo, ha arricchito il mercato con una serie di prodotti che hanno rivoluzionato il rapporto tra il tempo di preparazione e i piaceri della pizza. Tra quest'ultime, un posto di rilievo avevano le Pizze Biologiche, le Integrali e le nuove Pizze senza glutine. Produceva, inoltre, sia pizze in astuccio per il mercato retail, sia pizze in grandi formati per il canale catering.

Inizialmente, l'attività era legata soprattutto alla produzione per conto terzi e, nello specifico, alla produzione della pizza a marchio "Bella Napoli" per conto di Italgel (oggi Nestlé Italia).

Nell'impianto industriale di 18.000 mq circa venivano prodotte ogni giorno pizze, basi per pizza e snack surgelati che venivano poi venduti sia in Italia che all'estero con marchi propri o privati.

La capacità produttiva dello stabilimento era stata concepita per produrre in continuo su oltre 15 turni settimanali (24 ore su 24 per 5 giorni a settimana).

La società è stata protagonista nel tempo di un'intensa fase di sviluppo acquisendo una posizione di leadership a livello europeo.

**I marchi** con cui venivano commercializzati i prodotti erano:

Pulcinella, Scugnizza, Gennarì, Capriccio Napoletano, Fornarina, guarnì, santa chiara, a' pizza, pizza & core, tex mex, frusta, pizzamia, pizzopia, integrali.

Le esportazioni raggiungevano il 20% dei volumi, consentendo di essere presenti in paesi come Svizzera, Olanda, Australia, Danimarca, Norvegia, Singapore e Corea.

L’importanza della società risulta confermata, altresì, da un’analisi settoriale operata nel 2015 dalla Plimsoll Publishing Limited, società che opera nel settore (appunto) dello studio ed analisi sulle performance delle imprese con l’obiettivo di metterle a confronto con quella dei principali competitors del settore. La detta analisi, acquisita dalla curatela nel corso della propria attività di indagine, rileva, infatti, che la Az surgelati:

- *si classificava 17° tra le più grandi società del settore;*
- *si classificava allo stesso tempo 24° tra le imprese più redditizie del settore.*

L’attività della società veniva definitivamente interrotta in data **31.05.13**. Epoca in cui tutti i lavoratori venivano licenziati. Sul punto, si segnala, per quanto possa in questa sede rilevare, che, allo stato, pendono ancora alcuni contenziosi, riassunti nei confronti della curatela, promossi (quando la società era ancora in bonis) da circa 50 lavoratori interinali ed aventi ad oggetto impugnativa dei contratti di somministrazione e reintegra nel posto di lavoro.

## **DESCRIZIONE AZIENDA**

L’azienda, come meglio esposto e descritto nelle perizie di stime agli atti, si compone di:

### **Beni immobili**

Trattasi di un complesso industriale sito in Marcianise (CE) costituito da n. 3 capannoni e da aree scoperte pertinenziali su cui insistono alcuni manufatti di servizio, per un lotto di complessivi circa mq 20.425, identificato al Nuovo Catasto Urbano al foglio 17, p.la 5322, sub 1 (cat. D/1) e sub 2 (cat. C/2).

I predetti capannoni insistono su terreni facenti parte dell’Agglomerato A.S.I. di S. Marco Evangelista e si distribuiscono come segue:

- il **capannone n. 1**, comprende reparti di lavorazione e produzione nei quali è inserita: una linea primaria dotata di forno e di locali necessari all’espletamento di tutte le varie attività connesse (preparazione di

prodotti semilavorati, imballaggio, lavaggio, controllo, ecc.); varie celle di surgelazione a servizio dei reparti di lavorazione e produzione; zona farcitura (al piano terra) con annesse celle di surgelazione e depositi; (al primo piano) gli spogliatoi, i servizi igienici. Il tutto per una superficie di circa mq 3.656 di lotto, parte della quale risulta danneggiata (sia nelle strutture che negli impianti ivi contenuti) da un incendio sviluppatosi il 13.10.2012;

- il **capannone n. 2**, comprende altri reparti di lavorazione e produzione dotati di vari impianti accessori, all'interno del quale sono inseriti: celle di surgelazione, uffici, spogliatoi ed i servizi igienici e dei montacarichi; (al primo piano) le sale mensa, gli spogliatoi ed i servizi igienici; impianti atti al ciclo di produzione della mozzarella, con ulteriori celle, spogliatoi e servizi igienici. Il tutto per una superficie coperta di mq 2.275 di lotto;
- il **capannone n. 3**, comprende prevalentemente reparti destinati allo stoccaggio ed alla produzione, all'interno del quale sono inseriti: celle, uffici (direzione e sala riunione), officina, depositi, mensa, spogliatoi, servizi igienici, montacarichi, locale adibito alla produzione. Il tutto per una superficie coperta di circa mq 5.245 di lotto;
- le **aree esterne** circostanti i tre capannoni risultano recintate, dotate di vari cancelli automatici carrabili e comprendono: piazzali parzialmente adibiti a parcheggio per autoveicoli; una serie di manufatti accessori, quali garitte prefabbricate per guardiana, cabine elettriche e del gas metano, tendoni e tettoie varie di protezione macchinari con struttura in acciaio, montacarichi, serbatoi interrati d'acqua e d'azoto, sala compressori interrata, impianti di depurazione, silos in vetroresina per lo stoccaggio della farina, piccoli depositi, locali ammoniaca, piano di carico e scarico, aree di stoccaggio e lavaggio, oltre ad alcune scalette metalliche esterne.

Beni immobili attualmente gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 15.05.02 derivante da concessione a garanzia di finanziamento, della durata di 8 anni (il relativo debito risulta estinto);
- iscrizione di ipoteca volontaria del 15.01.02 derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di 10 anni;
- iscrizione di ipoteca volontaria del 15.01.02 derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di 9 anni.

I beni immobili costituenti il bene Azienda sono situati in zona ASI e quindi soggetti ai regolamenti del Consorzio ASI di Caserta. L'ente ASI, con ordinanza n. 21 del 30.04.14, ha già espresso il parere favorevole all'eventuale cessione degli immobili facenti parte del complesso aziendale a condizione che la ditta subentrante:

- possegga i requisiti richiesti dai regolamenti ASI di Caserta;
- richieda assegnazione in subentro secondo le modalità della delibera n. 88 del 01.04.09;
- versi al Consorzio ASI la “quota di ingresso” di cui alla deliberazione consortile n. 237 del 27.07.06 e n. 86 del 01.04.09 pari ad € 4,16/mq, salvo diversi contributi per eventuali cambi di destinazione;
- sottoscriva con il consorzio relativa convenzione entro 30 giorni dalla presentazione del titolo di proprietà.

Sul piano urbanistico, come da stima in atti, il complesso immobiliare ricade in zona D1-D2-D3 del vigente Piano Regolatore Generale, in assenza di vincoli particolari.

In tale Zona Territoriale Omogenea, per le nuove edificazioni si rinvia alla normativa concernente il Piano Regolatore A.S.I.. Viceversa, per le costruzioni esistenti, è vietato qualsiasi ulteriore ampliamento di volume, così come stabilito dalla vigente Variante al Piano Regolatore Generale.

L'area in questione è inoltre compresa nello "Strumento per l'apparato distributivo SIAD" per cui sui terreni vergini sono consentiti insediamenti commerciali tipo EV, con superficie di vendita minore di mq 250, tipo M1, con superficie di vendita minore di mq 1500, tipo M2, con superficie di vendita minore di mq 2500 e tipo GSV, con superficie di vendita superiore ai mq 2500.

Si evidenzia, inoltre, come dettagliatamente descritto nella perizia di stima agli atti, che:

- per la realizzazione del complesso industriale sono stati conseguiti numerosi titoli ablativi, tutti dettagliatamente elencati alle pagg. 6,7,8,9,10,11 della citata perizia;
- rilevano alcune difformità tra le risultanze delle planimetrie catastali e lo stato effettivo dei luoghi.

Come dettagliatamente descritto nelle perizie di stime, risultano presentate due istanze di concessione edilizia in sanatoria per l'ampliamento di due strutture/locali, ancora non evase. Come precisato dal CT, i manufatti in attesa di condono sono ugualmente commerciabili ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/85.

- le lievi difformità riscontrate concernenti qualche modifica delle distribuzioni interne di aperture e divisorii, rientrando tra i cd. "*abusus formali*", sono ancora sanabili ex art. 37 del DPR n. 380/01. Viceversa, alcuni piccoli abusi rinvenuti, "*avendo comportato un aumento di volume utile, vanno assolutamente rimossi in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti*";
- di detti abusi e/o irregolarità si è tenuto conto ai fini della stima, cui si rinvia per i dettagli.

### **Beni mobili o strumentali:**

I beni strumentali sono rappresentati da:

- impianti tecnologici, macchinari e attrezzature;
- arredi e macchine elettroniche;
- rimanenze imballi;

- rimanenze ricambi.

### **Beni immateriali**

Trattasi di marchi (*pulcinella, gennarì, guarni pizza, az linea fornarina, az linea scugnizza, az linea pulcinella, santachiara, a' pizza, pizza & core, capriccio napoletano, pizza tex mex, frusta, pizzamia, pizzopia, integrali*) licenze, autorizzazioni, opere di ingegno, software operativi e certificazioni di qualità che, benchè contabilmente interamente ammortizzati, mantengono comunque un valore intrinseco di funzionamento dell'azienda, atteso che riguardano elementi comunque necessari al regolare funzionamento dell'azienda la cui mancanza ne causerebbe l'impossibilità di svolgere regolarmente l'attività.

### **MODALITA' DI VENDITA /AFFITTO**

La vendita o, in mancanza di offerte di acquisto, l'affitto dell'Azienda come riportata nel Catalogo Lotti, avverrà mediante asta competitiva sul portale [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it), gestito dalla società delegata alle operazioni di vendita, la IT Auction s.r.l., con le modalità e alle condizioni di seguito riportati.

**Si precisa che le offerte relative all'affitto di azienda saranno considerate dagli organi della procedura solo in caso di mancanza di offerte di acquisto.**

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta:

- per la **vendita dell'Azienda**, è fissato in **€ 8.085.799,89** quale prezzo ulteriormente ribassato del 10% rispetto al precedente ribasso del 10% sull'importo come da stime in atti;
- per l'**affitto dell'Azienda** è fissato in **€ 29.271,00** oltre iva, quale canone mensile, come da stime in atti.

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE, CAUZIONE E VISIONE DEI BENI**

Per poter partecipare all'asta è necessaria una registrazione iniziale al sito di Industrial discount, a seguito della quale gli utenti riceveranno, sulla propria utenza mobile, un codice alfanumerico da inserire sul portale per completare con successo il processo di registrazione. In seguito l'utente riceverà, presso l'indirizzo di posta elettronica fornito al momento della registrazione, una e-mail di conferma dell'avvenuta registrazione. Effettuata la registrazione, l'utente potrà presentare la propria offerta, previo pagamento del deposito cauzionale e previo invio dei documenti richiesti ai punti successivi.

Per poter partecipare all'asta è necessario che il partecipante sia identificato in modo univoco.

A tal fine il partecipante dovrà inviare “offerta irrevocabile d'acquisto”, ovvero “offerta irrevocabile di affitto” a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento da recapitarsi inderogabilmente presso lo studio del curatore,

**Avv. Fausto Porcù**

**Via F. Renella n. 88, 81100 Caserta**

**ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO 10 GENNAIO 2017,**

contenente:

- a. se soggetto privato: le proprie generalità complete, domicilio, copia del codice fiscale, copia del documento di identità in corso di validità, indirizzo PEC (se attivato) ed email;
- b. se soggetto giuridico, partita IVA, visura aggiornata del Registro delle Imprese, indirizzo PEC ed email della società, nonché generalità complete, domicilio, copia del codice fiscale e copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. Per i soggetti costituiti presso Stati esteri, in luogo della visura camerale dovrà essere fornita idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi

legali rappresentanti (si precisa che i soggetti stranieri che intendessero partecipare saranno tenuti a fornire la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati);

- c. l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (“*Fall. n. 22/2015, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere*”);
- d. l'indicazione che l'offerta è presentata per l'acquisto o l'affitto dell'intero complesso aziendale costituito da beni mobili, immobili e beni immateriali oggetto di stima e costituenti l'attivo del Fall. n. 22/2015. Non saranno, infatti, prese in considerazione offerte d'acquisto o di affitto relative a singoli beni o gruppi di beni tra quelli compresi nel complesso dei beni aziendali. L'offerta deve riguardare esclusivamente l'intera “Azienda” di cui al presente “avviso di vendita/affitto”;
- e. la dichiarazione di accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita o affitto e degli impegni per l'offerente contenute nel presente avviso di vendita/affitto, così come la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi, la dichiarazione di aver letto e preso atto delle informazioni sull'azienda come esposte in avviso e nei relativi allegati;
- f. l'impegno irrevocabile dell'offerente a stipulare, a proprie spese ed innanzi a Notaio scelto dal Fallimento, il contratto di trasferimento o di affitto entro 30 giorni dall'accettazione, ad opera degli organi della procedura, della relativa proposta (di acquisto o di affitto);
- g. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo fissato a base d'asta, pena la nullità dell'offerta, oltre imposte di legge, oneri eventualmente da versarsi a favore del Consorzio ASI di Caserta e oneri tutti, nessuno escluso, di trasferimento o di affitto a carico dell'aggiudicatario;
- h. l'impegno, nel caso di proposta tesa all'affitto: 1) a prestare idonea garanzia fideiussoria; 2) a stipulare, nei termini sopra indicati, contratto per una durata di 12 mesi, con possibilità di proroga

trimestrale; 3) ad inserire nel contratto tutte o parte, a discrezione del fallimento, delle clausole obbligatorie e/o facoltative meglio elencate nell'approvato programma di liquidazione allegato al presente avviso;

- i. l'impegno a versare ad IT Auction Srl a titolo di commissioni d'asta: in caso di vendita, il 3% del prezzo di aggiudicazione del lotto oltre iva; in caso di affitto, 3 mensilità del canone di affitto battuto all'asta oltre iva;
- j. copia della contabile di avvenuto bonifico attestante il pagamento dell'importo da versarsi a titolo di deposito cauzionale e necessario per la partecipazione all'asta, nella misura e con le modalità indicate ai successivi punti;
- k. copia del presente “avviso”, debitamente sottoscritto per accettazione in ogni pagina ed in calce, pena l'impossibilità di partecipare alla gara. In caso di partecipazione di soggetto giuridico, si precisa che dovrà essere apposto il timbro e la firma in ogni pagina dell’“avviso” da parte del legale rappresentante dell'offerente.

Eventuali offerte irrevocabili di acquisto o di affitto a prezzo inferiore a quello fissato a base d'asta potranno essere valutate discrezionalmente dagli organi della procedura ai fini di una ulteriore procedura competitiva.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura

“*Fall. n. 22/2015, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Curatore Fallimentare Avv. Fausto Porcù, asta n. 1183*”.

Non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

Le richieste di partecipazione che dovessero pervenire oltre detto termine non saranno ritenute valide ai fini della partecipazione.

E' previsto il versamento di un deposito cauzionale di:

- € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) in caso di vendita;
- n. 3 (tre) canoni di locazione, in caso di affitto

mediante bonifico bancario intestato alla Procedura alle seguenti coordinate:

**IBAN IT29A0898714900000000600520**

Si precisa che la cauzione costituisce, per la vendita, caparra sul prezzo, per l'affitto, deposito cauzionale.

Il complesso aziendale oggetto dell'asta si trova in Marcianise (CE). Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo ITA per fissare un appuntamento in una delle date previste e indicate sul portale. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email [jl@itauction.it](mailto:jl@itauction.it). Detta richiesta dovrà indicare:

- il codice dell'asta di interesse;
- il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento);
- la dichiarazione di effettuare l'ispezione a proprio rischio e pericolo, contestualmente rilasciando manleva nei confronti degli organi fallimentari e della IT Auction, senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti; l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction o la Curatela farà pervenire autorizzazione scritta per l'ispezione, che avverrà sotto la vigilanza del personale di IT Auction e/o della Curatela ovvero di un delegato della Curatela.

## **SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

Il **giorno 10 gennaio 2017 alle ore 12:00**, il Curatore procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto e/o di affitto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la validità delle offerte presentate, procederà ad abilitare sul sito [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it) gli offerenti.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del miglior offerente.

Nel caso di offerte uguali si procederà al sorteggio.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso di unica offerta valida.

**L'asta al rialzo si aprirà il giorno 11 gennaio 2017 alle ore 15:00 e terminerà il giorno stesso alle ore 15,00, e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.**

L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari a:

- € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) in caso di vendita;
- € 500,00 (euro cinquecento/00) in caso di affitto.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'esperimento di vendita si svolgerà secondo le modalità previste per l'“asta in blocco”: durante quest'asta i partecipanti possono inviare offerte solo per l'intero blocco dei lotti, che ad asta conclusa sarà assegnato al maggior offerente.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del “Time Extension”; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta per un lotto durante gli ultimi cinque minuti di gara, la conclusione dell'asta per tale lotto viene prolungata per ulteriori cinque minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

**L'aggiudicazione avvenuta in asta sarà da intendersi definitiva solo ed esclusivamente a seguito di autorizzazione e conferma della definitività della stessa da parte degli Organi della Procedura.**

Inoltre, a seguito dell'autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, trattandosi di cessione di complesso aziendale, comprensivo di beni mobili e immobili, la vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente a seguito di stipula, entro e non oltre 120 giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, di scrittura privata autenticata o altro atto notarile equipollente a mezzo di Notaio indicato dalla Procedura, previo in ogni caso l'integrale pagamento del prezzo e delle commissioni di vendita, come meglio specificato ai punti successivi.

La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano l'azienda in questione, i singoli beni che la compongono, così come descritti nell'inventario e nelle perizie di stima che il proponente, con la sottoscrizione dell'offerta e del presente bando dichiara di ben conoscere ed accettare. Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati pacificamente oggetto del contratto e della proposta di acquisto con esclusione di qualunque responsabilità della Curatela anche per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario e/o della loro concreta possibilità di utilizzo. Inoltre, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza e/o privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma, ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, in tutto in parte, per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati nelle perizie di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, né attribuiranno il diritto alla risoluzione, in tutto in parte, della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del

bene. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

E', altresì, esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione. L'aggiudicatario rinuncia, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

La cessione del complesso aziendale è, inoltre, soggetta ad imposta che dovrà essere versata dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dell'azienda quali, a titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerali, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc.

IT Auction applica una commissione del 3%, denominata "Buyers Premium", sul prezzo battuto all'asta. Tale commissione è interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario e dovrà essere versata direttamente a IT Auction.

Per tutto quanto non previsto trovano applicazione vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 107 e 108 L.F., e secondo le modalità di cui al presente bando, in forza degli atti negoziali che verranno perfezionati all'esito della procedura competitiva di cui all'art.107 L.F., nel rispetto della vigente normativa. L'eventuale mancato raggiungimento di accordi in tale ambito non potrà costituire motivo per liberare, in tutto o in parte, gli obblighi del miglior offerente verso il Fallimento previsti dal presente

regolamento e dalla legge, con particolare riferimento agli obblighi in materia di pagamento del prezzo e di stipula dell'atto di cessione.

L'offerente prende atto ed espressamente accetta che, con la sottoscrizione del presente bando, si impegna ad accettare e ritenere vincolanti le condizioni di vendita tutte qui presenti e previste.

### **CONDIZIONI DI AFFITTO**

Anche l'esperimento di affitto si svolgerà secondo le modalità previste per "l'asta in blocco" con applicazione della regola del "Time Extension", come meglio specificato nel paragrafo precedente.

Così come da previsioni del programma di liquidazione, in caso di aggiudicazione, l'azienda sarà affittata alle seguenti specifiche condizioni:

- canone mensile di € 29.271,00 oltre iva ovvero del diverso importo battuto all'asta;
- prestazione di idonea garanzia fideiussoria;
- durata del contratto di 12 mesi, compatibilmente con le esigenze di liquidazione e comunque una durata non eccedente la data presunta della liquidazione ex art. 104 bis c 4 l.f., con facoltà del Curatore di recedere in qualunque momento, sentito il CDC, dietro corresponsione di un giusto indennizzo che, in caso di dissenso tra le parti, sarà determinato dal giudice delegato ex art. 79 l.f.;
- risoluzione automatica del contratto in caso di mancato pagamento anche di una sola rata di corrispettivo;
- previsioni di penali giornaliere in caso di inadempimento degli obblighi (con particolare riferimento all'inadempimento dell'obbligo di immediata riconsegna dell'azienda al momento della cessazione del contratto);
- divieto di cessione a qualsiasi titolo e di subaffitto senza il consenso esplicito e scritto degli organi della procedura;

con obbligo dell'affittuario di:

- restituire immediatamente eventuali beni rivendicati da terzi senza pagamento di indennità, riduzioni e/o rimborsi (alcuni beni del fallito potrebbero infatti essere rivendicati dal legittimo proprietario);
- provvedere, a propria cura e spese, a riparazioni, adeguamenti di legge e manutenzione, ordinaria e straordinaria, con diritto del fallimento di ritenere tali opere senza indennizzo alla cessazione del contratto;
- diritto del curatore di controllare la gestione dell'affittuaria, per verificare l'esatto adempimento degli obblighi assunti nei confronti del fallimento;
- autorizzazione al curatore o ai suoi incaricati di accedere ai locali per operazioni di inventario o per assumere informazioni presso i lavoratori subordinati impiegati nell'azienda affittata;
- scioglimento del contratto di affitto nel caso in cui il fallimento venga meno per effetto della revoca;
- eventuale previsione di proposta irrevocabile d'acquisto garantita con possibilità di decurtare dal prezzo l'entità dei canoni versati durante l'affitto.

L'aggiudicazione avvenuta in asta sarà da intendersi definitiva solo ed esclusivamente a seguito di autorizzazione e conferma della definitività della stessa da parte degli Organi della Procedura.

Il relativo contratto di affitto sarà stipulato entro e non oltre 30 giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, previo in ogni caso pagamento degli oneri contrattuali e delle commissioni in favore di ITA, come meglio specificato infra.

L'affitto avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano l'azienda in questione, i singoli beni che la compongono, così come descritti nell'inventario e nelle perizie di stima che il proponente, con la

sottoscrizione dell'offerta e del presente bando dichiara di ben conoscere ed accettare. Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati pacificamente oggetto del contratto e della proposta di affitto con esclusione di qualunque responsabilità della Curatela anche per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte dell'affittuario e/o della loro concreta possibilità di utilizzo. Inoltre, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza e/o privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni costituenti l'Azienda, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati nelle perizie di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione, in tutto in parte, del contratto di affitto nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del valore della locazione. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

E', altresì, esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione. L'aggiudicatario rinuncia, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di affitto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni costituenti l'azienda oggetto di affitto. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

Eventuali imposte e oneri di registrazione contratto dovranno essere versati dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati all'affitto di azienda.

IT Auction applica una commissione pari a 3 mensilità del canone di affitto battuto all'asta, oltre iva. Tale commissione è interamente a carico dell'offerente aggiudicatario e dovrà essere versata direttamente a IT Auction.

Per tutto quanto non previsto trovano applicazione vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 104 L.F. e seguenti. L'eventuale mancato raggiungimento di accordi in tale ambito non potrà costituire motivo per liberare, in tutto o in parte, gli obblighi del miglior offerente verso il Fallimento previsti dal presente regolamento e dalla legge, con particolare riferimento agli obblighi in materia di pagamento del prezzo e di stipula del contratto di affitto.

L'offerente prende atto ed espressamente accetta che, con la sottoscrizione del presente bando, si impegna ad accettare e ritenere vincolanti le condizioni di affitto tutte quivi contenute e previste.

## **MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO**

### **E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il pagamento del prezzo, maggiorato di tutti gli ulteriori oneri fiscali e costi relativi al trasferimento dell'Azienda, previamente comunicati all'aggiudicatario, dovrà avvenire in un unico contesto entro e non oltre 120 giorni per la vendita, e entro e non oltre 30 giorni per l'affitto, dall'avvenuta conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di penale, dell'intera cauzione versata all'atto della formulazione dell'offerta, che verrà così definitivamente incamerata all'attivo fallimentare.

Il Curatore dispone che il prezzo battuto all'asta venga versato direttamente alla procedura con bonifico bancario intestato all'ordine del

**Fallimento n. 22/2015**

**IBAN IT29A0898714900000000600520.**

Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.

IT Auction dispone che le proprie commissioni, pari al 3% oltre IVA del prezzo battuto all'asta per la vendita, ovvero pari a 3 mensilità del canone di affitto battuto all'asta, oltre iva, le vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a IT AUCTION S.R.L., IBAN IT 55 H 02008 23710 000101559980, BIC/SWIFT UNCRITM1PM0, Banca UNICREDIT BANCA S.P.A. FILIALE DI C.SO MAZZINI FAENZA, entro 30 gg. decorrenti dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita e/o affitto.

La vendita o l'affitto sarà valevole ad ogni effetto di legge in ogni caso solo a seguito di stipula del relativo atto di trasferimento o di affitto dell'intero complesso aziendale comprensivo dei beni mobili, immobili ed immateriali da stipularsi tassativamente entro i termini sopra indicati - previo in ogni caso l'integrale pagamento del prezzo e dell'importo delle spese, anche notarili, diritti e oneri conseguenti al trasferimento, compreso il Buyers Premium a favore di ITAuction S.r.l. – avanti a Notaio scelto dalla procedura e spese ed oneri notarili a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che ogni spesa, anche notarile, diritto ed onere conseguente al trasferimento o all'affitto, sarà posto a carico del cessionario e sarà da versare entro il termine fissato per la stipula del relativo atto.

Sono, inoltre, posti integralmente a carico dell'aggiudicatario ogni altro costo e spesa da sostenersi qualora ricorresse la necessità (fra le tante e a mero titolo esemplificativo di documenti, cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, etc.).

### **INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO**

All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni, e delle ulteriori spese ed oneri collegati.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita o affitto successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata.

In tal caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento.

L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

### **DISPOSIZIONI FINALI**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare e nel Catalogo lotti predisposti da IT Auction. Per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto o affitto, sono a disposizione degli interessati, sul sito di IT Auction s.r.l. [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it), l'elenco dei beni e la perizia di stima. Le indicazioni ivi ricavate e ogni altra informazione in questa sede è fornita a fini puramente informativi; gli eventuali

interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, qualità, stato di manutenzione, destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della Procedura, secondo le modalità del regolamento allegato, esperendo sopralluoghi presso la sede dell'azienda oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso IT Auction, cosicché le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore e degli Organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

La vendita o l'affitto del complesso aziendale è da intendersi effettuata alla condizione *“visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano”* senza alcuna garanzia sulla loro funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'aggiudicatario insoddisfatto; l'aggiudicatario, pertanto, non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati o affittati, successivamente all'aggiudicazione. Inoltre, non risultando la vendita equiparabile alla normale immissione dei beni sul mercato, ai fini dell'applicazione delle vigenti normative in materia di sicurezza, grava sull'aggiudicatario l'obbligo di procedere, prima della messa in servizio o della rivendita del bene (o dei beni) acquistato, alla verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 105, 107 e 108 L.F., ivi compresa la facoltà prevista dall'art. 107 comma 4 L.F. di sospendere la vendita in caso di presentazione, entro 10 giorni dalla chiusura della gara, di offerta migliorativa di acquisto per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

IT Auction garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- modificare le percentuali di riduzione e la durata degli esperimenti;
- modificare il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
- modificare le tempistiche di pagamento, di ritiro e il valore della cauzione;
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Curatela che da IT Auction.

Qualora le disposizioni contenute nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line” e quelle contenute nel presente bando siano in reciproco conflitto, quanto qui stabilito prevale su quanto stabilito nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line”.

Qualora una o più clausole delle presente “Avviso” siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

#### **Informativa privacy (ex art. 13 D.Lgs. 196/2003)**

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 (“Codice in materia di protezione dei dati personali”), il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei soggetti interessati ai servizi di IT Auction.

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, forniamo le seguenti informazioni:

a. Finalità e modalità del trattamento dei dati

I dati personali forniti saranno trattati esclusivamente per finalità strettamente connesse e strumentali all'esecuzione del servizio richiesto:

- Registrazione al sito di Industrial discount, finalizzata al controllo circa la veridicità e attendibilità dei dati di quanti partecipano alle aste;
- Fatturazione post vendita;
- Eventuale ricorso avverso i soggetti inadempienti in ipotesi di asta su beni derivanti da procedure concorsuali;
- Invio di informazioni e notizie su beni e servizi da noi trattati, inerenti alla richiesta iniziale.

Il trattamento sarà effettuato tramite supporti cartacei ed informatici dal titolare, dal responsabile e dagli incaricati con l'osservanza di ogni misura cautelativa, che ne garantisca la sicurezza e riservatezza.

b. Natura della raccolta dei dati e conseguenze di un eventuale mancato conferimento

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio al fine di adempiere alle richieste pervenute nonché, in generale, agli adempimenti di legge.

Il loro eventuale mancato conferimento comporterà l'impossibilità di fornire il servizio richiesto.

c. Comunicazione e diffusione dei dati

I dati personali saranno unicamente gestiti dai nostri dipendenti appositamente incaricati e nell'ambito delle relative mansioni, e non saranno oggetto di diffusione.

d. Diritti dell'interessato.

In ogni momento, ogni interessato potrà esercitare i propri diritti nei confronti del titolare del trattamento ai sensi dell'art. 7 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003.

e. Titolare e Responsabile del trattamento

Il Titolare del trattamento è IT Auction s.r.l., Vico P.M. Cavina 4, 48018 Faenza. Il Responsabile del trattamento è il Dott. Renato Ciccarelli.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere richiesti alla società IT Auction s.r.l. al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo [jl@itauction.it](mailto:jl@itauction.it).

Caserta, 01 dicembre 2016

Il Curatore

Avv. Fausto Porcù

