

TRIBUNALE DI RIMINI
Sez. Procedure Concorsuali

Liquidazione giudiziale n. 8/2023
Giudice Delegato: Dott.ssa S. Rossi
Curatore: Avv. Massimo Battazza

**DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA
CON ASTA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Massimo Battazza, Curatore della Liquidazione giudiziale n. 8/2023 dichiarata dal Tribunale di Rimini con sentenza n. 21/2023 pubblicata in data 29.03.2023, visto il provvedimento di autorizzazione reso ex art. 212 CC.II. in data 16.05.2023, per salvaguardare il valore e la funzionalità dell'azienda, nell'interesse dei creditori, è stato autorizzato a pubblicare il presente bando volto a sollecitare proposte di affitto d'azienda per il periodo meglio infra indicato.

PREMESSO CHE

- è stata affidata ad Abilio S.p.A. la gestione delle operazioni di individuazione dell'affittuario con cui concludere il contratto di affitto d'azienda denominata "Tramps", nella consistenza di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di bar – ristorante - pizzeria composto dai beni indicati sommariamente di seguito e meglio identificati nelle perizie agli atti della procedura rinvenibili all'interno della documentazione pubblicata sul sito www.industrialdiscount.it:

AVVISA

- che la Curatela intende ricevere offerte per "**l'affitto d'azienda**" di seguito descritta alle condizioni specificate nel presente avviso:

ASTA: 7748: AFFITTO DELL'AZIENDA AD INSEGNA "TRAMPS" costituita dal complesso dei diritti, rapporti giuridici e beni (materiali e immateriali) finalizzati all'esercizio dell'attività di bar-ristorante-pizzeria all'insegna "Tramps" sita in sito in Comune di Bellaria-Igea Marina via Publio Cornelio Tacito n. 5.

Il canone a base d'asta, come da stime in atti, per **l'affitto dell'azienda** è fissato in **€. 17.750,00** (diciassettemilasettecentocinquanta/00) oltre oneri di legge.

La procedura competitiva è finalizzata all'individuazione della migliore offerta economica che terrà conto oltre che dell'ammontare del canone offerto, delle garanzie prestate e della attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali. Individuato il miglior offerente, la procedura comunicherà la scelta dell'affittuario e quindi l'aggiudicazione nel termine di 7 giorni dalla comunicazione da parte di Abilio S.p.A. dell'esito della gara.

Fanno parte dell'azienda l'immobile, gli impianti, i macchinari, le attrezzature, gli arredi, l'insegna ecc... il tutto come identificato e descritto nelle perizie agli atti della procedura ed allegate al presente avviso di gara, da intendersi qui per integralmente richiamate.

In particolare, il compendio aziendale oggetto dell'affitto di azienda è così composto:

a) Bene immobile: unità immobiliare a destinazione ristorante denominata "TRAMPS" collocata in seconda linea sul mare, in Bellaria Igea Marina (RN), località Igea Marina (RN), Via Publio Cornelio Tacito n. 5 (nella visura camerale è indicato il civico 3), distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18 particella 312/sub. 44 (ex sub. 1), cat. C/1, cl 10, mq. 104, rendita Euro 2.868,20, variazione del 16 maggio 2018 prot. RN0027039 in atti dal 17 maggio 2018 per ampliamento e ristrutturazione (n. 4845.1/2018), classamento e rendita proposti (d.m. 701/94), il tutto come meglio descritto e individuato nel contratto di locazione autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Umberto Zio in data 17.05.2018 e trascritto ai sensi e per gli effetti dell'art.2643 n.8 cod. civ. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Rimini servizio pubblicità immobiliare al Reg. Gen. 7200, Reg. Part. 4685 in data 7.06.2018; contratto nel quale l'affittuaria subentrerà ex art. 36 L. 392/78 limitatamente al periodo di durata dell'affitto di azienda;

b) Beni mobili: rappresentati da impianti, macchinari, mobili, attrezzatura, ecc, il tutto come meglio descritto ed individuato nelle perizie agli atti della procedura ed allegate al presente avviso di gara;

c) Beni immateriali: autorizzazioni amministrative, licenze, permessi e concessioni rilasciate per l'esercizio dell'azienda, se ed in quanto valide ed efficaci all'atto della stipula del contratto e fatto salvo quanto esplicitato nelle citate perizie;

d) Avviamento;

Sono espressamente esclusi dall'oggetto del contratto di affitto:

e) crediti e disponibilità liquide anteriori alla stipula del contratto di affitto;

f) debiti e passività dell'azienda.

L'azienda viene concessa in affitto senza dipendenti e/o collaboratori in carico.

I beni facenti parte del complesso aziendale sono concessi in affitto 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, molestie 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, ecc.

La natura giudiziaria della gara per la concessione in affitto del complesso aziendale esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità, 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 complesso aziendale 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 normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'affittuaria che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero dell'affittante da qualsiasi responsabilità al riguardo.

- Le descrizioni sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno constatare personalmente la perizia di stima relativa al compendio chiedendo a Abilio S.p.A. di potere direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso di Abilio S.p.A. , secondo le modalità del regolamento allegato, sperando sopralluoghi presso la sede ove è sita l'azienda oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso www.industrialdiscount.it, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore e di Abilio S.p.A. da ogni responsabilità al riguardo.
- Per prendere visione dell'azienda occorre contattare con congruo anticipo, ovvero almeno 5 giorni lavorativi prima della scadenza dell'asta, Abilio S.p.A. per fissare un appuntamento in una delle date previste e indicate sul portale, salvo diverse indicazioni in pagina d'asta. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione con le seguenti modalità:
 - Cliccare sul pulsante "Prenota sopralluogo";
 - Inserire tutti i dati ed inviare la richiesta.
- L'interessato riceverà dal referente di zona una mail con indicata la data, l'ora e l'indirizzo dell'appuntamento. Lo stesso dovrà provvedere a confermare l'appuntamento nelle modalità indicate nelle mail, pena l'annullamento della richiesta.
- L'interessato è altresì tenuto a firmare e restituire la dichiarazione di effettuare l'ispezione sotto la propria esclusiva responsabilità con contestuale manleva nei confronti degli organi concorsuali e di Abilio S.p.A..
- L'accompagnamento avverrà sotto la vigilanza di Abilio S.p.A. e/o della procedura concorsuale ovvero di un delegato nominato dalle stesse.

MODALITÀ DI AFFITTO DELL'AZIENDA

- Così come da provvedimento del Giudice Delegato, in caso di aggiudicazione, l'Azienda sarà affittata, a mezzo di atto pubblico notarile con spese e costi ad integrale carico dell'affittuaria, alle seguenti specifiche condizioni:

1) CONDIZIONI DELL'AFFITTO

1.1 Durata

L'affitto avrà durata dalla data di perfezionamento dell'atto pubblico (con contestuale consegna del compendio aziendale) sino al 15 gennaio 2024 senza possibilità di proroga. Alla scadenza il contratto verrà definitivamente a cessare senza necessità di disdetta di sorta e l'azienda dovrà quindi essere riconsegnata improrogabilmente entro i successivi dieci giorni nello stesso stato in cui verrà consegnata, salvo il normale deperimento d'uso. L'azienda dovrà essere restituita priva di personale dipendente. Alla scadenza del contratto non opererà nei confronti dell'affittuaria il divieto di concorrenza ex art.2557 c.c.

1.2. Diritto di recesso

Il curatore potrà recedere in qualsiasi momento, anche senza giusta causa, dal contratto di affitto anche prima della sua naturale scadenza, alle condizioni previste nell'art. 212 CC.II.

1.3. Canone

Il Canone di affitto sarà pari a complessivi € 17.750,00 (diciassettemilasettecentocinquanta/00) oltre Iva ad aliquota di legge se dovuta ovvero al diverso canone offerto dall'aggiudicatario in conformità all'art.216 CCII ed al relativo disciplinare di gara, da pagarsi secondo le seguenti modalità:

- A. quanto al 40% del canone offerto contestualmente alla sottoscrizione del contratto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (da cui dovrà essere detratta l'eventuale cauzione),
- B. quanto al 15% del canone offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura da effettuarsi entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale del 31.07.2023;
- C. quanto al 15% del canone offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura da effettuarsi entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale del 31.08.2023;
- D. quanto al 15% del canone offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura da effettuarsi entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale del 30.09.2023;
- E. quanto al 15% del canone offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura da effettuarsi entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale del 31.10.2023.

Resta inteso che il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di affitto comporterà l'immediata risoluzione del contratto con il diritto della curatela di agire in via esecutiva per ottenere la restituzione dell'azienda con obbligo a carico dell'affittuaria di pagamento di una penale pari ad €. 100,00 per ogni giorno di ritardo e salvo il maggior danno.

1.4 Oneri ed obblighi a carico della parte affittuaria

- 1.4.a. L'affittuaria accetta tutti i beni costituenti l'azienda nello stato di fatto in cui si trovano.
- 1.4.b. L'affittuaria dovrà in alternativa o pagare anticipatamente l'intero canone di affitto (oltre IVA) in unica soluzione oppure rilasciare a garanzia del puntuale ed integrale pagamento dei canoni una fideiussione bancaria a prima richiesta, rilasciata da primario istituto fino alla concorrenza del canone offerto oltre Iva ad aliquota di legge se dovuta, da consegnarsi contestualmente alla sottoscrizione del contratto.
- 1.4.c. L'affittuaria sarà tenuta al pagamento di tutte le spese ed imposte inerenti e conseguenti la stipula del contratto di affitto.
- 1.4.d. Saranno interamente a carico dell'affittuaria gli oneri accessori consuetudinari relativi alla gestione dell'azienda, comprese le utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefono, etc.), così come tutte le spese per la piccola ed ordinaria manutenzione degli impianti, delle attrezzature ed arredi facenti parte l'azienda, nonché le tasse ed imposte connesse all'attività propria dell'azienda.
- 1.4.e. L'affittuaria dichiarerà di aver preso preventiva visione dell'azienda e di tutti i beni che la compongono, nonché di tutta la documentazione tecnica, amministrativa e legale di corredo.
- 1.4.f. L'affittuaria sarà impegnata a gestire l'azienda nel pieno rispetto delle leggi e delle prescrizioni delle Autorità competenti in materia, salvaguardandone il più possibile l'avviamento commerciale, senza modificarne la destinazione e conservandone la piena efficienza.
- 1.4.g. L'affittuaria dovrà provvedere alla custodia dell'azienda ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, in deroga alle norme generali, di tutti i beni mobili ed immobili costituenti il complesso aziendale affittato. Il concedente affitta il complesso dei beni aziendali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna e nessuna responsabilità gli potrà essere addebitata a causa dello stato dei beni aziendali, né l'affittuaria potrà richiedere riduzioni del canone per la stessa ragione. Con la firma del contratto di affitto l'affittuaria dichiara di aver preso visione dei beni mobili e immobili costituenti il complesso aziendale e di ritenere l'azienda idonea per le proprie esigenze ed all'uso cui sarà destinata, anche sotto il profilo della sicurezza di coloro che vi lavoreranno; in ogni caso si obbliga ad utilizzare i beni aziendali soltanto dopo che saranno stati posti in condizione, a propria cura e spese, di rispettare la normativa antinfortunistica ed ogni altra previsione di legge relativa all'attività da svolgere, esonerando in ogni caso il concedente da ogni responsabilità derivante dalle predette. Dalla data di consegna, l'affittuaria è costituita custode dell'azienda, con ogni obbligazione conseguente.
- 1.4.h. L'affittuaria non potrà in nessun caso modificare l'attuale destinazione del complesso aziendale e si obbliga a svolgere nello stesso esclusivamente l'attività di ristorante-bar-pizzeria a pena del risarcimento danni e avrà l'obbligo di sostenere tutti gli oneri necessari per mantenere i suddetti beni nella propria perfetta funzionalità.
- 1.4.i. È fatto obbligo all'affittuaria di consentire al Curatore di accedere in qualsiasi momento all'azienda al fine di eseguirne l'ispezione nonché al fine di periodiche verifiche dello stato dei beni mobili e immobili, nonché di consentirne la visita a potenziali acquirenti, previo preavviso.

1.4.j. È escluso ogni diritto dell'affittuaria ad eventuali indennità per i miglioramenti o addizioni apportati all'azienda che sono espressamente vietati; eventuali migliorie e/o addizioni apportate dall'affittuaria in violazione al divieto che precede resteranno definitivamente acquisite a titolo gratuito alla curatela, salvo che quest'ultima non preferisca ottenere la riduzione in pristino a cura e spese dell'affittuaria.

1.4.k. L'affittuaria potrà fornire, a proprie cure, spese e discrezione, altri oggetti di arredamento ed attrezzature, oltre a quelli in dotazione all'azienda e di cui al citato inventario, senza che questo suo libero esercizio comporti la modificazione della natura del contratto, del carattere della azienda medesima e dell'integrità del prezzo d'affitto; pertanto, tutti gli arredi e tutte le attrezzature presenti nell'azienda e che non saranno compresi nell'inventario predetto si intenderanno appartenenti all'affittuaria e come tali potranno essere asportati alla fine del rapporto, purché ciò non comporti nocumento all'immobile facente parte dell'azienda e/o ai suoi impianti e/o renda inidonea e/o non funzionale, anche in parte, l'azienda medesima.

1.4.l. Al fine di garantire la prosecuzione e la conservazione dell'attività imprenditoriale anche ai sensi dell'art. 212 comma 2 CC.II. è fatto obbligo all'affittuaria di mantenere l'azienda in piena efficienza, nonché di continuarne l'esercizio svolgendo l'attività per l'intera durata dell'affitto, essendo consentita la chiusura della stessa per un periodo non superiore a giorni quindici per tutta la durata del contratto.

1.4.m. All'affittuaria è fatto obbligo di stipulare polizze assicurative con compagnia di primaria importanza ed operante sul territorio nazionale a copertura dei seguenti rischi:

- i. responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro;
- ii. incendio e rischi accessori del fabbricato e di quanto in esso contenuto con la previsione che l'assicurazione deve essere stipulata nella forma "all risks".

Le polizze tutte avranno un massimale non inferiore ad €. 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila /zero zero) e dovranno essere consegnate contestualmente all'atto pubblico notarile di formalizzazione dell'affitto, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

2) OBBLIGO DI RILASCIARE L'AZIENDA

È fatto obbligo all'affittuaria di restituire al termine del contratto di affitto, ovvero in caso di esercizio del diritto di recesso anticipato da parte della concedente, tutti i beni facenti parte del complesso aziendale in buono stato di conservazione e funzionamento salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale.

3) CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO

L'affittuaria prende atto del fatto che la retrocessione dell'azienda alla liquidazione giudiziale non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione, anche in deroga a quanto previsto dagli art. 2112 e 2560 c.c. Quanto sopra, dandosi atto altresì che agli eventuali rapporti ancora pendenti a tale data si applicheranno le disposizioni di cui alla sezione V del capo I del titolo V del vigente CCII.

4) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI CONCESSIONE DELLA DETENZIONE A TERZI

È espressamente vietato all'affittuaria cedere, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, il contratto di affitto, nonché di subaffittare l'azienda o parti della stessa, e comunque di darne, a qualsivoglia titolo, la disponibilità o l'uso, anche parziale, a terzi.

5) ALTRE OBBLIGAZIONI DELLA CONCEDENTE

La parte concedente si impegna a fare quanto possibile perché siano volturate all'affittuaria le utenze e le autorizzazioni, licenze e/o certificazioni necessarie all'esercizio dell'azienda affittata. Tali volture sono a spese dell'affittuaria ed avranno efficacia fino alla scadenza dell'affitto d'azienda, momento in cui l'affittuaria dovrà compiere quanto necessario affinché quanto sopra venga ri-volturato a favore della concedente o del soggetto da questa indicato. In ogni caso, però, la concedente non risponderà dell'assenza nell'affittuaria dei requisiti obbligatori per l'intestazione a suo nome di dette autorizzazioni e/o licenze e/o certificazioni.

6) VENDITA DELL'AZIENDA

Il Curatore della liquidazione giudiziale potrà, durante il periodo di vigenza del contratto di affitto, porre in vendita il complesso aziendale con piena autonomia, ponendo in essere le forme pubblicitarie ritenute più opportune riguardo ai pubblici incanti indetti per legge.

7) PRELAZIONE

All'affittuaria non è riconosciuto il diritto di prelazione sull'acquisto dell'azienda.

8) GARANZIE A FAVORE DELL’AFFITTUARIA

8.1. Esclusione da qualsiasi forma di subentro o di solidarietà passiva nei debiti dell’azienda.

8.2. Esclusione da qualsiasi forma di subentro automatico nei contratti in essere, ad eccezione delle utenze e delle licenze funzionali all’esercizio dell’attività, ovvero in quelli cui per propria scelta l’affittuaria vorrà subentrare.

9) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Oltre al caso di recesso di cui all’art 212 CC.II, il concedente potrà senz’altro risolvere il contratto ex art 1456 c.c. (fermo il diritto al risarcimento del danno), con comunicazione scritta da inviarsi mediante raccomandata A/R o tramite Pec, nei seguenti casi:

a) qualora l’affittuaria si rendesse inadempiente all’obbligo di versare il canone di affitto anche soltanto ad una delle sue scadenze;

b) in caso di inadempimento agli obblighi previsti nella clausola n.1.3, 1.4.d, 1.4.f, 1.4.g, 1.4.h, 1.4.i, 1.4.l, 1.4.m

Resta inteso che in qualunque caso di risoluzione per inadempimento dell’Affittuaria, quest’ultima non potrà accampare pretesa alcuna nei confronti dell’affittante.

10). COMUNICAZIONI ED ALTRI ADEMPIMENTI

Successivamente alla data di consegna l’Affittuaria, con la collaborazione dell’affittante, porrà in essere tempestivamente tutto quanto necessario, utile ed opportuno, allo scopo di rendere noto ed efficace nei confronti dei terzi il contenuto del presente contratto, in conformità alla legge ed in comune accordo, anche al precipuo scopo di salvaguardare i rapporti con la clientela.

L’affittuaria provvederà al più presto, e l’affittante presterà il proprio consenso e la propria collaborazione, a fare tutto quanto necessario, utile od opportuno, affinché ogni bene soggetto a registrazione ed ogni contratto, licenza, autorizzazione, concessione, deposito, cauzione, iscrizione o registrazione venga trasferita o volturata a nome dell’Affittuaria, il tutto comunque sempre a cura e spese della società Affittuaria.

11). MODIFICHE CONTRATTUALI - COMUNICAZIONI

Ogni modifica al contratto di affitto di azienda potrà intervenire soltanto in forma scritta ed ex art. 2556 c.c. a pena di nullità e/o inefficacia.

Tutte le comunicazioni inerenti al presente contratto dovranno essere inviate mediante posta elettronica certificata.

12). REGISTRAZIONE, SPESE E DISPOSIZIONI FISCALI

Il contratto di affitto è soggetto ad IVA, verrà stipulato nelle forme dell’atto pubblico e verrà registrato nei termini di legge a cura del Notaio autenticante; tutte le spese, le imposte, gli oneri notarili e quant’altro necessario saranno a totale carico dell’Affittuaria.

13). FORO COMPETENTE

Ogni controversia relativa e/o conseguente all’auspicato contratto di affitto di azienda, nessuna esclusa, sarà territorialmente competente in via esclusiva il foro di Rimini, nella cui circoscrizione si trova l’azienda affittata.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

La gara sarà eseguita mediante **PROCEDURA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di affitto devono pervenire dai presentatori dell’offerta **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 08/06/2023** mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L’offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l’offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica, www.venditegiudiziarieitalia.it, e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale ministeriale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione)/ o del pagamento mediante carta di credito con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a €. 5.000,00 (cinquemila/00)**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione.

Si precisa che la cauzione costituisce deposito cauzionale che sarà restituito in caso di mancata aggiudicazione e che, in caso di aggiudicazione e della successiva conclusione del contratto sarà imputato in conto della prima rata di canone.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente all'ordine di Abilio s.p.a. (IBAN:IT65P0339512900052001112664)/ carta di credito con la seguente causale: **numero della liquidazione giudiziale, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

1. L'offerta, da intendersi quale offerta irrevocabile, deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- a.i) se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico**. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- a.ii) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico**;

Non sarà possibile stipulare il contratto di affitto con soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Rimini);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (Liquidazione giudiziale 8/2023);
- d) **l'indicazione e descrizione del bene** per il quale l'offerta è proposta (**l'affitto dell'azienda costituita dai beni oggetto di stima e costituenti l'attivo della Liquidazione Giudiziale n.8/2023 del Tribunale di Rimini. Non saranno prese in considerazione offerte relative a singoli beni o gruppi di beni tra quelli compresi nel complesso dei beni.** L'offerta deve riguardare esclusivamente l'intera "azienda" di cui al presente avviso) nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura (curatore);

f) **l'indicazione del canone** offerto, che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al canone minimo pari ad 17.750,00 (diciassettemilasettecentocinquanta/00) - oltre Iva ad aliquota di legge se dovuta - indicato nel Disciplinare di gara, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

g) **l'indicazione del termine di pagamento** del canone:

- A. quanto al 40% del canone offerto contestualmente alla sottoscrizione del contratto (entro e non oltre 7 giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (da cui dovrà essere detratta l'eventuale cauzione);
- B. quanto al 15% del canone offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura da effettuarsi entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale del 31.07.2023;
- C. quanto al 15% del canone offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura da effettuarsi entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale del 31.08.2023;
- D. quanto al 15% del canone offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura da effettuarsi entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale del 30.09.2023;
- E. quanto al 15% del canone offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura da effettuarsi entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale del 31.10.2023.

h) l'importo versato a **titolo di cauzione**;

i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico/ pagamento tramite carta di credito, effettuato per il versamento della cauzione;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

k) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

l) il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando.

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. Non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

4. L'offerta è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

6. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it.

7. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA CON MODALITÀ ASINCRONA

Sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla gara telematica.

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Abilio s.p.a. in nome e per conto del Gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.venditegiudiziarieitalia.it

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

Il **gestore della gara telematica** www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come canone base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'asta asincrona si svolge sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it il giorno **09/06/2023 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** e avrà una durata di due ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal gestore della gara a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se l'offerente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione

dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

La **gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto alla stipulazione del contratto di affitto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della gara telematica www.venditegiudiziarieitalia.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

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 7 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 Abilio S.p.A., come meglio specificato infra.

ADEMPIMENTI, PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E PUBBLICITÀ

- In caso di mancato versamento della prima rata di canone nel termine indicato e/o di mancata consegna della fideiussione (salva l'ipotesi dell'integrale pagamento anticipato del canone) di cui al punto 1.4.b e/o della polizza assicurativa di cui al punto 1.4.m 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 dalla Procedura.
- Il Curatore dispone che il canone battuto all'asta venga versato alla procedura con bonifico bancario intestato all'ordine del "Liquidazione giudiziale n. 8/2023 Tribunale di Rimini" IBAN: IT 24 A 07090 24200 090010214842 Banca Malatestiana credito cooperativo. Tutti gli oneri fiscali e legali relativi all'affitto dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.
- Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni, pari al 10% del canone di affitto battuto all'asta oltre iva, le vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., alle coordinate bancarie che verranno successivamente comunicate, entro 7 gg. decorrenti dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento dell'affitto.
- L'affitto sarà valevole ad ogni effetto di legge in ogni caso solo a seguito di stipula del relativo atto di affitto dell'azienda da stipularsi tassativamente entro i termini sopra indicati.
- Si precisa che ogni spesa, anche notarile, diritto ed onere conseguente al trasferimento o all'affitto, sarà posto a carico dell'aggiudicatario 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 Liquidazione giudiziale, etc.).
- 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. 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 dell'affitto. E', altresì, esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente procedura competitiva.
- 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.
 - Per tutto quanto non previsto trovano applicazione vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 213 C.C.I. 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 Liquidazione giudiziale 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.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

- All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del canone di aggiudicazione, 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 al pagamento della differenza tra il canone offerto e quello che verrà ricavato dall'affitto successivamente positivamente conclusosi, al netto della cauzione versata ed alla richiesta, da parte di Abilio S.p.A., del pagamento delle commissioni maturate.
- 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 affitto così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura e nel Catalogo lotti predisposti da Abilio S.p.A. per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione delle offerte irrevocabili di affitto, sono a disposizione degli interessati, sul sito di Abilio S.p.A. 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, sperando sopralluoghi presso la sede dell'azienda oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso Abilio S.p.A., 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.
- L'affitto dell'azienda 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 affittati, successivamente all'aggiudicazione.
- Eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza, igiene, così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi rischio, responsabilità ed onere con conseguente esonero della procedura e di Abilio S.p.A. da qualsiasi garanzia, responsabilità o onere al riguardo.
- Abilio S.p.A. agisce in qualità di mera intermediaria fornendo una piattaforma di commercio che offre ai propri utenti la possibilità di presentare le offerte per le aste qui pubblicate. Abilio S.p.A.:
 - non ha il possesso dei beni;
 - non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
 - non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita vengono fornite direttamente dalla proprietà;

- non è coinvolta nell'affitto. Il contratto di affitto si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.
- Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui al C.C.I.I.
- 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.
- Abilio S.p.A. 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 Procedura che da Abilio S.p.A..
- Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente avviso di procedura competitiva 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 del 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.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. al numero 0546 1913801 oppure tramite e-mail all'indirizzo info@industrialdiscount.com.
- Del presente Avviso di procedura competitiva e Disciplinare di gara è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche, nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente

Rimini, data 22 Maggio 2023

Il Curatore
Avv. Massimo Battazza