

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza n. 7/2020 R.G. - Fallimento "*omissis*" Giudice Delegato Dott.ssa Rosa
Napolitano
Curatore fallimentare Dott.ssa Loredana Faccenda

-Procedura competitiva con offerte segrete irrevocabili-

**INVITO A PRESENTARE OFFERTA FINALIZZATA ALLA STIPULA DI UN
CONTRATTO DI AFFITTO DEL COMPENDIO AZIENDALE DELLA SOCIETA'
IN PROCEDURA CONCORSUALE**

CON CONTESTUALE ASSUNZIONE DELL'OBBLIGO A FORMULARE OFFERTA IRREVOCABILE
D'ACQUISTO AI FINI DELLE FUTURE VENDITE FALLIMENTARI.

In qualità di Curatore fallimentare del fallimento *omissis* la Dott.ssa Loredana Faccenda,

PREMESSO

- che il fallimento n. 7/2020 dichiarato dal Tribunale di Campobasso con sentenza depositata il 14/12/2020, vanta all'attivo un'azienda, corrente in Campochiaro (CB) avente ad oggetto attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti della carta ed altri materiali per il confezionamento e l'imballaggio, costituita da beni mobili ed immobili;
- che sono pervenute, in via informale, al Curatore fallimentare ("Curatore") manifestazioni di interesse alla stipula di contratto di affitto di azienda e all'eventuale acquisto;

- che è mia intenzione procedere immediatamente alle operazioni di liquidazione dei beni aziendali, atteso l'interesse riscontrato, agevolando il trasferimento dell'intero compendio aziendale attraverso proposta di affitto di azienda;
- che, a tale scopo, sarà consentito l'accesso dei soggetti interessati ai dati riservati della società, relativi al compendio immobiliare ove è stata esercitata l'attività aziendale, ai beni mobili tra cui macchinari, impianti, strumentazione, arredi, ed a tutti gli altri dati necessari per una formulazione corretta e informata dell'offerta di affitto e acquisto dell'azienda ("accesso");
- che l'esperto estimatore ha redatto, e depositato in data 12/03/2021, la prima parte della relazione di perizia sul compendio aziendale, ivi quantificando il canone di affitto, collegato al valore dei beni, e posto a base d'asta nel presente invito;

tutto ciò premesso il Curatore

INVITA

i soggetti interessati a presentare una offerta irrevocabile avente ad oggetto la stipula di un contratto di affitto d'azienda temporaneo di mesi 18 (diciotto), decorrenti dal rogito notarile del contratto di affitto, con contestuale impegno alla formulazione di offerta irrevocabile di acquisto dell'azienda ai fini della partecipazione alla futura vendita fallimentare, relativamente alla società *omissis*, al prezzo base come sottoindicato:

in ordine alla offerta irrevocabile di affitto il prezzo base minimo di partecipazione è di euro 83.106,00 (diconsi euro ottantatremila cento sei/00) a titolo di canone complessivamente offerto per l'intera durata del contratto di affitto di mesi 18 (diciotto), oltre iva ed oneri di legge;

in ordine all'impegno alla formulazione di offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alle future vendite fallimentari il prezzo da indicare che si intenderà offrire è liberamente formulabile.

Il tutto oltre imposte di legge e spese di trasferimento, in conformità a quanto di seguito previsto, riservandosi gli organi della procedura di valutarne la convenienza.



REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Con il presente regolamento s'intendono determinate le condizioni e i termini inderogabili ai quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte e la successiva aggiudicazione e vendita.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno 14 luglio 2021 con le modalità e le prescrizioni di seguito indicate.

Le buste, contenenti le offerte, saranno aperte e valutate, alla presenza degli offerenti, il giorno 15 luglio 2021 alle ore 11,00 presso lo studio del Curatore in via Zurlo n. 3 in Campobasso (CB) (Studio Iacobacci Associati).

In caso di unica offerta valida e tempestiva si provvederà ad aggiudicare l'azienda in affitto anche in assenza dell'offerente.

In caso di più offerte valide e tempestive si procederà a gara lo stesso giorno ed ora, sulla base di rilanci non inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00), partendo dall'offerta più alta considerata tale quella che prevede il prezzo maggiore dato dalla somma del canone offerto e il prezzo dell'offerta irrevocabile d'acquisto. In caso di parità tra le offerte più elevate sarà preferita quella che prevede maggiori garanzie e in subordine verrà data preferenza all'offerta che prevede il rilancio dell'attività svolta dalla CTM srl.

1) DESCRIZIONE DELL'AZIENDA OGGETTO DEL PRESENTE INVITO (lotto unico):

a1. Beni immobili proprietà 100%

Area ubicata nella zona industriale di Campochiaro (CB) alla via C. Colombo n. 3, di complessivi 6.823,00 m² ca. composta da capannone industriale, aree di pertinenza esterne coperte e scoperte, edificio annesso adibito ad ufficio, il tutto come nel dettaglio di seguito esposto:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda (m2)</i>
Locale produzione - stampa	546,1
Officina	11,55
Uffici	126,6
Magazzino	546,1
Porticato	69,9
Locale deposito vernici	23,95
n.2 Locali deposito diluenti	25
Locale e vasca di accumulo acqua per emergenza incendi	61,6
Locale deposito gasolio	20
Piazzale	4.710,35
Piazzale punto2/cabina ENEL	682
Totale	6.823,15

a.2 beni mobili proprietà 100%:

- 2 macchinari sollevatori (“muletti”);
- macchine ed utensili adibiti alla linea di produzione (cfr. all. 1);
- attrezzature ed arredi da ufficio (cfr. all. 2).

Il tutto come meglio descritto nella perizia di valutazione in atti redatta dal perito stimatore Ing. Antonello Santino Panichella e negli allegati 1 e 2 parte integrante del presente avviso.

Si precisa che gli unici contratti attualmente in corso riguardano la fornitura di utenza elettrica e di servizi di vigilanza.

2) CONDIZIONI TERMINI E INDICAZIONI GENERALI

L'offerta per il contratto di affitto è da intendersi irrevocabile per giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data fissata per l'apertura delle offerte di cui al presente invito.

L'offerta di cui al presente invito dovrà esser formulata in ordine alla stipula del contratto di affitto e dunque contenere il prezzo offerto per il canone di affitto, almeno

pari al prezzo base, come su indicato nell'invito; l'offerta dovrà altresì contenere la contemporanea assunzione dell'obbligo di formulare valida offerta irrevocabile d'acquisto dell'azienda e il prezzo che si intenderà offrire, il tutto secondo le modalità e le prescrizioni di seguito esposte.

L'impegno ad offrire nelle future vendite fallimentari, ai fini dell'acquisto dell'azienda, è irrevocabile per 24 mesi decorrenti dal rogito notarile di affitto di azienda.

L'affittuario si obbliga a partecipare alla futura vendita giudiziaria fallimentare che verrà indetta a mezzo di una o più aste telematiche da disporsi decorso il primo trimestre dalla stipula del contratto di affitto di azienda, alle condizioni che verranno indicate nel bando della future vendite, da disporsi secondo le seguenti prescrizioni programmatiche:

- lotto unico di vendita avente ad oggetto il complesso aziendale di cui al presente invito;
- a mezzo di asta telematica sincrona mista (che potrà essere anche asincrona - pura);
- al prezzo base dato dal valore complessivamente attribuito al compendio aziendale nella redigenda perizia dell'Ing. Antonello Santino Panichella;
- con previsione di successivi ribassi del quarto rispetto al prezzo base dell'ultima asta andata deserta;
- in caso di esperimenti infruttuosi,
- con previsione di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- con obbligo di stipula entro 30 giorni dalla aggiudicazione;
- con obbligo di versamento del saldo prezzo all'atto del trasferimento.

L'obbligo dell'affittuario a formulare valida offerta irrevocabile d'acquisto diverrà esigibile per l'asta di vendita ove il prezzo base d'asta, per effetto di eventuali uno o più ribassi, sarà sceso per la prima volta al prezzo indicato dall'affittuario nell'impegno ad offrire, ovvero subito al di sotto dello stesso prezzo indicato dall'offerente affittuario nell'impegno ad offrire.

Qualora non pervengano altre offerte valide, oltre a quella che avrà l'obbligo di formulare l'affittuario, l'azienda verrà senz'altro aggiudicata all'affittuario al prezzo base d'asta. In caso di una o più offerte validamente formulate l'azienda verrà aggiudicata al miglior offerente che, all'esito della gara indetta tra uno più offerenti e l'affittuario, con rilanci minimi a partire dal miglior prezzo offerto, abbia offerto il prezzo più alto.

Si procederà all'aggiudicazione anche in assenza dell'affittuario e degli altri offerenti.

Spetta all'affittuario il diritto di prelazione ex lege che verrà garantito con le modalità di seguito indicate:

qualora pervengano una o più offerte valide e rituali per le future vendite fallimentari, che saranno indette in modalità telematica, al prezzo base che potrà essere superiore al prezzo indicato dall'affittuario nell'impegno ad offrire, l'azienda verrà aggiudicata provvisoriamente all'unico offerente, ovvero, in caso di più offerenti, verrà aggiudicata provvisoriamente all'offerente che abbia offerto il prezzo più alto all'esito della gara indetta con rilanci minimi da stabilirsi a partire dal miglior prezzo offerto. Subito dopo l'aggiudicazione il Curatore provvederà ad informare l'affittuario, al domicilio elettronico da questi dichiarato, dell'avvenuta conclusione fruttuosa dell'asta e il prezzo dell'aggiudicazione provvisoria. L'affittuario entro e non oltre 10 gg (di calendario) successivi a detta comunicazione del Curatore, potrà esercitare il diritto di prelazione attraverso la formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto, allo stesso prezzo della aggiudicazione provvisoria avvenuta all'esito dell'asta telematica.

Ai soli fini dell'esercizio della prelazione dell'affittuario nelle future vendite telematiche valgono le seguenti prescrizioni:

L'offerta, debitamente sottoscritta, potrà essere formulata direttamente, ovvero a mezzo di legale fornito di procura. All'offerta dovrà essere allegato valido documento di identità del soggetto che offre, visura camerale del soggetto giuridico (a data non anteriore a giorni 15gg), la cauzione pari al 10 % del prezzo offerto presentata a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura Fall. 7/2020 *omissis*, ovvero a mezzo di contabile di avvenuto bonifico sul conto corrente del fallimento, che dovrà risultare già accreditato, nel giorno della presentazione dell'offerta.

Ai fini della cauzione complessivamente dovuta, l'offerente già affittuario non potrà scomputare quanto versato a titolo di canone di affitto.

L'offerta potrà essere recapitata agli indirizzi indicati a margine del presente invito, alternativamente a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero a mezzo di posta raccomandata a.r. (farà fede la data di consegna), ovvero a mani previo appuntamento presso l'ufficio del Curatore che rilascerà ricevuta all'atto del deposito.

Il Curatore provvederà ad informare l'affittuario, al domicilio elettronico da questi dichiarato nell'offerta, dell'inizio delle operazioni di vendita, provvedendo altresì a trasmettergli i bandi di vendita e gli esiti delle operazioni.

Il contratto di affitto di azienda verrà risolto dal Curatore, anche prima del termine di durata di mesi 18 (diciotto) qualora, all'esito delle future vendite giudiziarie, l'azienda

verrà aggiudicata a soggetto diverso dall'affittuario, fatto salvo il diritto di prelazione riconosciuto *ex lege* all'affittuario.

All'affittuario non aggiudicatario è fatto obbligo di lasciare i beni aziendali entro 30 gg dalla comunicazione del Curatore dall'aggiudicazione del terzo.

3) CONDIZIONI E CLAUSOLE DEL CONTRATTO DI AFFITTO

- 1) *La durata dell'affitto è fissata in un periodo di 18 mesi (diciotto).*
- 2) *In caso di aggiudicazione all'esito di vendita telematica a soggetto diverso dall'affittuario il contratto di affitto sarà risolto dal Curatore, anche prima della scadenza sua scadenza naturale di mesi 18 con effetto ex nunc e senza che da ciò possa derivare qualsiasi pretesa risarcitoria a carico della procedura.*
- 3) *I canoni di affitto verranno computati in conto prezzo di acquisto per l'affittuario risultante aggiudicatario all'esito della futura vendita forzata.*
- 4) *E' espressamente esclusa la rinnovazione tacita del contratto che, quindi, cesserà automaticamente ogni proprio effetto, senza necessità di alcun preavviso e/o disdetta, allo scadere del termine prefissato quale sua scadenza naturale, salvo quanto stabilito nel presente paragrafo punto 2 e 16.*
- 5) *Ogni onere fiscale ed altra spesa connessa, di qualsiasi tipo e natura, è a totale carico dell'affittuario, salvo quanto stabilito nel presente paragrafo al punto 13.*
- 6) *I beni compresi nell'affitto, in uno con l'azienda, sono consegnati all'affittuario nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, al momento dell'aggiudicazione, come visti e piaciuti. Eventuali differenze di misura e quantità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.*
- 7) *L'affittuario dovrà prestare idonea garanzia per gli adempimenti derivanti dal contratto di affitto di azienda a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da primari istituti bancari o assicurativi, a prima richiesta e a beneficio della procedura fallimentare di durata di mesi 24 e per l'importo complessivamente offerto per l'affitto per tutta la durata del contratto di affitto. Alternativamente la detta garanzia potrà essere prestata mediante costituzione di cauzione per un importo minimo complessivo che comprenda il totale dei canoni di affitto offerti per tutta la durata di mesi 18 del contratto di affitto. La detta cauzione potrà essere alternativamente versata a mezzo di assegno circolare intestato al Fall. 7/2020 omissis Tribunale di Campobasso (da allegare all'offerta), ovvero a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente del fallimento (che dovrà risultare già accreditato sul conto corrente del fallimento al momento della presentazione*

dell'offerta). Al momento della stipula del contratto di affitto l'affittuario dovrà produrre la fideiussione di cui al presente punto. In caso di inadempimento totale o parziale, anche di una sola delle obbligazioni garantite, ivi incluse quelle relative al pagamento dei canoni, ovvero relative all'obbligo di formulare offerta irrevocabile d'acquisto ai fini della partecipazione alla futura vendita giudiziaria fallimentare, il Curatore è autorizzato ad incassare immediatamente l'intero importo della garanzia prestata di cui al presente punto.

- 8) L'affittuario dovrà stipulare una o più polizze assicurative con compagnie assicurative di primaria importanza, a copertura di tutti i rischi di furto, danneggiamento, incendio, atti di vandalismo, responsabilità civile per rischio danni a cose o persone che potrebbero palesarsi in costanza di rapporto contrattuale di affitto. La detta documentazione dovrà essere prodotta all'atto della stipula del rogito notarile del contratto di affitto.
- 9) Possono essere valutate richieste motivate di essere immessi nel possesso subito dopo il completamento delle operazioni di aggiudicazione, salvo presentare, nel momento dell'immissione nel possesso e la documentazione di cui al presente paragrafo punto 7 e 8.
- 10) Il canone di affitto dovrà essere versato anticipatamente entro l'inizio di ciascun mese a far data dal rogito notarile e dunque la prima rata dovrà essere versata all'atto della stipula del contratto di affitto; per l'eventuale periodo antecedente la stipula, periodo in cui l'offerente, nelle more della stipula, sia stato eventualmente già immesso nel possesso, sarà dovuto il canone rapportato ai giorni di effettivo utilizzo, da versarsi sempre in sede di stipula.
- 11) Sono a totale e definitivo carico dell'affittuario tutti gli oneri e le imposte connesse al perfezionamento del contratto di affitto e dell'eventuale successivo trasferimento, tutte le spese di ordinaria manutenzione e di voltura.
- 12) L'affittuario si obbliga ad eseguire gli interventi occorrenti ove gli impianti, le attrezzature, e tutti gli altri beni fossero in tutto o in parte non in regola con le norme vigenti, anche in materia di sicurezza sul lavoro, con totale suo carico delle spese occorrenti, salvo quanto si dirà nel punto successivo.
- 13) Le spese di straordinaria manutenzione, nonché tutti gli altri eventuali oneri e spese di adeguamento impianti, luoghi, macchinari alle norme di legge, anche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, sono anticipati dall'affittuario per l'intera durata del contratto, e, previa autorizzazione degli organi della procedura, verranno rimborsati, se rendicontati con opportuna documentazione e comunque entro il limite di euro 10.000,00 (diecimila), iva inclusa. Il rimborso avverrà entro dieci giorni dal versamento del prezzo

della futura vendita forzata del compendio aziendale, salva la facoltà dell'affittuario, che si sia reso aggiudicatario definitivo, di imputare il credito stesso in conto prezzo. In caso di inadempimento riguardante il tempestivo e totale versamento del prezzo della futura vendita l'affittuario perderà il diritto al rimborso delle spese di cui al presente punto, così come perderà il diritto al rimborso in caso di inadempimento connesso alla formulazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto.

- 14) E' esclusa, in ogni caso, la preventiva compensazione dei debiti dell'affittuario per canone di affitto, con eventuali crediti dell'affittuario per le anticipazioni effettuate nell'interesse della massa, che pertanto saranno oggetto di autonoma verifica e soddisfazione;*
- 15) La consegna di beni oggetto del contratto di affitto, irregolari, ovvero non in regola e non conformi con la vigente normativa, si intenderà fatta al solo scopo di custodirli, e di metterli in regola, con il divieto assoluto di usarli sino all'avvenuta regolarizzazione.*
- 16) Il Curatore provvederà ad informare l'affittuario non aggiudicatario, al domicilio elettronico da questi dichiarato nell'offerta, dell'esito fruttuoso dell'asta immediatamente dopo l'aggiudicazione. Entro 30 gg. (trenta) dalla comunicazione del Curatore dell'esito fruttuoso delle operazioni di vendita, o in caso di scadenza naturale del contratto, entro la scadenza dei diciotto mesi, l'affittuario non aggiudicatario, dovrà rilasciare il compendio aziendale oggetto del presente invito nello stato di fatto in cui è stato dal Curatore consegnato, salva la normale usura. Al momento della riconsegna dei beni il Curatore provvederà a redigere l'inventario di fine contratto e di riconsegna provvedendo a verificare l'esistenza e lo stato dei beni riconsegnati. Eventuali differenze riscontrate sui beni, non dovute alla normale usura, potranno dar luogo a risarcimento nei confronti della massa dei creditori, oltre a quanto stabilito nel presente paragrafo al p.to 7.*
- 17) Ove la consegna non avvenga entro il termine indicato nel punto precedente, verrà applicata una penale di euro 1.000,00 (mille/00) per ogni giorno di ritardo.*
- 18) Alla scadenza naturale del contratto di affitto fissato in mesi 18 l'affittuario, qualora non si pervenga prima ad aggiudicare i beni aziendali, l'affittuario potrà, previa autorizzazione degli organi della procedura, continuare nella gestione dell'azienda, nelle more della vendita, e il contratto di affitto di azienda si intenderà prorogato, con tutti gli obblighi e le condizioni di cui al presente paragrafo. In tal caso se scadute, dovranno essere riattivate tutte le garanzie a favore della procedura e le tutele assicurative. Il contratto di affitto in prorogatio autorizzata cesserà comunque entro 30 gg dalla comunicazione di immediato rilascio del Curatore fatta pervenire al domicilio elettronico dichiarato dell'affittuario. Ricorrendone i presupposti troverà applicazione quanto stabilito al punto 17 del presente paragrafo.*

- 19) *E' fatto obbligo all'affittuario di consentire sempre l'accesso ai beni fallimentari da parte degli organi della procedura, anche per far visionare i beni a terzi.*
- 20) *L'affittuario concede al Curatore, a titolo gratuito, per tutta la durata dell'affitto, l'uso della stanza denominata "sala riunioni" ubicata a sinistra, subito dopo l'ingresso ai locali uffici.*

4) ULTERIORI PRESCRIZIONI GENERALI PER IL PRESENTE INVITO E PER LE FUTURE VENDITE FALLIMENTARI:

- le offerte possono essere formulate personalmente o a mezzo di legale mandatario munito di procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale.
- non sono ammesse offerte per persona da nominare.
- alla presente vendita non si applica l'istituto dell'assegnazione ex artt. 588 e seg. c.p.c.
- il saldo del prezzo di vendita, scomputata la cauzione già versata, ovvero i canoni di affitto in conto prezzo nel caso di affittuario risultato aggiudicatario, dovrà essere integralmente versato, a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura ovvero a mezzo di bonifico, entro e non oltre la data fissata per il rogito notarile per il trasferimento. Il saldo prezzo potrà essere anche versato a mezzo di contratto di finanziamento ipotecario, direttamente dall'istituto di credito mutuante, in sede di stipula mutuo ipotecario da redigersi contestualmente all'atto di trasferimento. In tal caso troverà applicazione l'art. 585 c. 3 c.p.c. ove le parole "decreto di trasferimento" si intendono sostituite con "atto notarile";
- in caso di inadempimento imputabile all'aggiudicatario di contratto di affitto di azienda, e connesso alla regolare e tempestiva stipula del contratto di affitto, l'importo, versato a garanzia dei suddetti adempimenti, pari ad euro 20.000 (ventimila/00), verrà definitivamente incamerato alla procedura a titolo di penale;
- in caso di inadempimento imputabile all'affittuario successivo alla stipula del contratto di affitto, e connesso al rispetto delle condizioni e termini del contratto di affitto, nonché all'obbligo di formulare offerta irrevocabile di acquisto, l'intero importo della garanzia prestata alternativamente a mezzo di fideiussione ovvero a mezzo di assegno circolare ovvero a mezzo di bonifico bancario, oltre a

- quanto indicato nel paragrafo 3 punto 17, ricorrendone i presupposti, e salvo il maggior danno verrà definitivamente incamerata alla procedura, a titolo di penale;
- in caso di inadempimento dell'aggiudicatario nella futura vendita telematica, connesso alla regolare e tempestiva stipula dell'atto di trasferimento e al versamento del saldo prezzo di vendita, verrà definitivamente incamerata alla procedura la cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto, salvo il maggior danno, applicandosi analogicamente l'art. 587 1° ed ultimo comma c.p.c.;
 - su istanza motivata dell'affittuario potrà essere valutato dagli organi fallimentari lo scioglimento del vincolo dell'impegno a offrire prima della scadenza dei 24 mesi;
 - il vincolo dato dall'impegno a formulare offerta irrevocabile d'acquisto per la futura vendita si intenderà sciolto qualora prima della scadenza dei 24 mesi verrà indetta una vendita fallimentare avente ad oggetto i beni in lotti singoli di vendita. In tal ultimo caso è comunque fatta salva la prelazione dell'affittuario da esercitarsi secondo le prescrizioni indicate al paragrafo 2.

5) **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA (IN BUSTA CHIUSA)**

- 1) le offerte di acquisto, in regola con le disposizioni sul bollo ed in busta chiusa, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Curatore Dott.ssa Loredana Faccenda in Campobasso alla Via Zurlo n. 3 (Studio Iacobacci), entro le **ore 13:00 del giorno 14 luglio 2021**. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la dicitura "offerta Fallimento n. 7/2020 -" e un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria offerta durante l'espletamento delle operazioni di gara; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta. Le buste saranno ricevute dal personale addetto, che annoteranno la data e l'ora del deposito;
- 2) l'offerta irrevocabile, e debitamente sottoscritta, dovrà contenere:

- i. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- ii. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- iii. l'anno e il numero di ruolo del fallimento;
- iv. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di aggiudicazione;
- v. il prezzo offerto per l'affitto di azienda in termini di canone di affitto annuo offerto per l'intera durata naturale dell'affitto di 18 mesi (almeno pari al prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità);
- vi. l'espresso impegno a formulare offerta d'acquisto irrevocabile per ventiquattro mesi (24) decorrenti dalla stipula del contratto di affitto, per la futura vendita telematica del complesso aziendale e il prezzo che si intenderà offrire per la partecipazione alle suddette future vendite telematiche;
- vii. l'indicazione che l'offerta per l'affitto si intende irrevocabile per giorni 30 decorrenti dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte di cui al presente invito;
- viii. la dichiarazione di domicilio elettronico e quindi l'indirizzo di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- ix. la residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria Fallimentare.
- x. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- xi. nel caso in cui l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, che consenta di identificare univocamente il soggetto giuridico o la persona fisica ditta individuale.
- xii. l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste dal presente invito;
- xiii. l'espressa accettazione di aver preso visione della documentazione ipocatastale e della perizia in atti;



- xiv. l'espressa accettazione del termine di durata del contratto di affitto fissato in mesi 18 (diciotto);
- xv. l'espressa accettazione della clausola di risoluzione anticipata del contratto di affitto, con effetto *ex nunc*, in caso si pervenga all'aggiudicazione dell'azienda, all'esito di vendita fallimentare, prima della scadenza naturale dei diciotto mesi, senza alcun obbligo risarcitorio a carico della procedura fallimentare;
- xvi. il nominativo del rogante scelto tra i professionisti del distretto notarile riunito di Campobasso - Isernia - Larino, che, preventivamente individuato, abbia manifestato la disponibilità a effettuare il rogito ai fini dell'affitto, nonché ad effettuare l'eventuale successivo rogito ai fini del trasferimento;
- xvii. breve relazione riguardante il piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale (progetto d'impresa), avente ad oggetto l'azienda che si vuole affittare di cui al presente invito.

3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta:

- a) una fotocopia del documento di identità dell'offerente persona fisica che offre in nome e per conto di persona giuridica e la visura camerale della persona giuridica (aggiornata a non meno di 15 gg);
- b) un assegno circolare pari a euro 20.000,00 (ventimila/00), intestato alla procedura Fall. 7/2020 *omissis* Tribunale di Campobasso, a garanzia della regolare e tempestiva stipula del rogito del contratto di affitto. L'assegno verrà restituito in sede di stipula del contratto di affitto. In caso in cui non si pervenga alla stipula del contratto di affitto nel termine di 30 giorni (trenta) dall'aggiudicazione in affitto, ovvero non si pervenga affatto alla stipula, per fatto imputabile all'aggiudicatario dell'affitto, e per ogni altra eventuale omissione o fatto che ostacoli o ritardi il rogito, imputabile all'aggiudicatario dell'affitto, l'assegno verrà incamerato definitivamente alla procedura a titolo di penale;
- c) atto di impegno alla stipula del rogito notarile del contratto di affitto di azienda entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione ai fini dell'affitto;

- d) atto di impegno ad effettuare il rogito notarile, con il notaio rogante indicato, ai fini della vendita, entro il termine perentorio di 30 gg decorrenti dal giorno successivo all'aggiudicazione nella futura vendita telematica.
- e) atto di impegno alla stipula di una o più polizze assicurative (da produrre in sede di stipula del contratto di affitto) con indicazione delle compagnie assicurative individuate, a copertura degli eventuali accadimenti calamitosi (furto, atti vandalici, incendio, responsabilità civile verso cose e/o persone,) che potranno insorgere in costanza di rapporto di affitto di azienda;
- f) atto di impegno alla stipula di una o più fideiussioni bancarie o assicurative rilasciate da preminenti banche o assicurazioni, con indicazione dei nominativi degli istituti bancari e/o assicurativi individuati, a garanzia dei regolari adempimenti connessi al contratto di affitto, e al regolare adempimento discendente dall'impegno a formulare offerta irrevocabile nelle future aste telematiche con le seguenti caratteristiche:
- o di durata pari a 24 mesi decorrenti dalla stipula del contratto di affitto, salvo quanto stabilito nel paragrafo 3 punto 9;
 - o per l'importo complessivamente pari all'intero canone dovuto per tutta la durata naturale dell'affitto di 18 mesi;
 - o a prima richiesta e a beneficio della procedura fallimentare.

Alternativamente la suindicata garanzia potrà essere prestata allegando all'offerta depositata la contabile del bonifico, sempre per l'importo dell'intero canone offerto per l'intera durata del contratto di mesi diciotto. La detta somma che dovrà risultare già accreditato sul conto corrente della procedura. La garanzia potrà essere altresì prestata allegando all'offerta depositata un assegno circolare intestato alla procedura Fall. 7/2020 *omissis* srl Tribunale di Campobasso, sempre di importo pari all'intero canone offerto per l'intera durata del contratto di affitto di mesi diciotto.

6) ULTERIORI PRESCRIZIONI E CONDIZIONI GENERALI



L'affitto e la futura vendita dell'azienda di cui al presente invito sono disciplinati ai sensi degli articoli 104 bis, 105, 107 L.F. c. 1 e 5, 108 c. 1 e 2 L.F.

Le offerte non conformi alle prescrizioni su indicate al paragrafo 5 saranno considerate inammissibili, così come saranno considerate irricevibili le offerte pervenute oltre il termine perentorio fissato per il deposito delle offerte e quindi oltre le ore 13:00 del giorno 14 luglio 2021, che prevedano un prezzo inferiore al prezzo base d'asta per l'affitto, che prevedano il solo acquisto, il solo affitto, un termine di durata differente per il contratto di affitto di azienda, ed ogni altra condizione e termine difforme dalle prescrizioni del presente regolamento.

L'attestato di prestazione energetica non è disponibile agli atti e pertanto dovrà essere redatto a cura e spese dell'offerente, da prodursi in sede di stipula dei rogiti notarili.

Nessuna pretesa risarcitoria potrà essere vantata nei confronti della procedura per fatti non imputabili al fallimento, qualora non si pervenga tempestivamente, ovvero non si pervenga affatto alla stipula del contratto di affitto ovvero del successivo trasferimento. Di conseguenza, è pertanto onere degli offerenti verificare preventivamente tutti gli adempimenti ipo-catastali e urbanistici, eventualmente richiesti dal notaio rogante individuato, e indicati da quest'ultimo come necessari per le stipule.

Le garanzie prestate per gli adempimenti connessi al contratto di affitto verranno rimesse all'affittuario non aggiudicatario alla riconsegna dei beni al Curatore, in assenza di irregolarità e inadempimenti.

Le somme prestate dagli offerenti non risultati aggiudicatari verranno restituite immediatamente dopo la gara, e comunque non oltre 7 gg. dalla data di apertura delle offerte.

Il complesso aziendale viene affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni al momento della consegna, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'iva e tutte le spese e le imposte e le spese connesse al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Restano espressamente esclusi dall'affitto e cessione dell'azienda tutte le disponibilità liquide, i crediti ed i debiti maturati anteriormente alla data di stipulazione del contratto di affitto della stessa.

La procedura fallimentare è espressamente esonerata da ogni responsabilità in ordine alla continuazione dei pregressi rapporti commerciali con i clienti e/o per assenza di mercato.

Gli immobili sono venduti libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ed altre formalità la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con decreto del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 c. 2, e sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

In casi eccezionali, oggetto di autonoma e separata valutazione da parte degli organi della procedura, il trasferimento dei beni potrà avvenire con decreto di trasferimento del Giudice Delegato.

L'offerente verrà immesso nel possesso a titolo di affittuario e successivamente ed eventualmente a titolo di proprietario, nella piena e massima autonomia amministrativa e finanziaria. Ne discende la esclusione inconfutabile dell'esistenza tra il Curatore e l'acquirente di compartecipazione sotto qualsiasi forma voglia considerarsi, nonché l'esclusione reciproca dell'accollo e surroga nei debiti e nei crediti. Tutti i beni (mobili ed immobili) vengono ceduti come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie ed esclusa ogni responsabilità per l'eventuale esistenza di pesi, gravami e diritti che possano essere fatti valere da terzi sui beni medesimi nonostante l'intervenuto fallimento, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche. Eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando a quanto indicato nella sezione dedicata alla descrizione dei beni nella richiamata perizia. Per gli immobili, sono stati acquisiti agli atti i certificati ultraventennali, ma, in ogni caso, si precisa che è facoltà degli organi della procedura sospendere il presente invito nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità.

Uguualmente nessuna pretesa risarcitoria nei confronti della procedura fallimentare potrà essere vantata nel caso in cui non si pervenga al contratto di affitto ovvero alla stipula del trasferimento per fatto non imputabile agli organi del fallimento.

Restano espressamente escluse le responsabilità della procedura per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

La natura forzata ovvero giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se



non occulti o comunque non evidenziati in perizia che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo.

Tutti gli oneri di smaltimento dei rifiuti e materiali di risulta sono stati forfettariamente quantificati dal perito e scomputati dal valore attribuito ai beni aziendali, posto a base d'asta, e sono pertanto a totale e definitivo carico dell'affittuario/aggiudicatario.

Salvo quanto indicato al paragrafo 3 punto 13 eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione e sicurezza, così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti, saranno ad esclusivo carico degli offerenti che ne sopporteranno qualsiasi spesa e onere, con esonero del Fallimento da qualsiasi responsabilità al riguardo. Le responsabilità della procedura fallimentare restano espressamente escluse anche per eventuali dinieghi che dovessero intervenire nella procedura di voltura delle autorizzazioni amministrative, anche a seguito di difformità edilizie relative ai beni in cui risulta esercitata l'attività.

Le imposte di legge e tutte le spese relative al contratto di affitto ed al successivo atto di vendita, al passaggio di proprietà, al compenso del notaio che redigerà gli atti di affitto e vendita dell'azienda, nonché le spese di trascrizione nei registri, ed oneri di qualsiasi genere connessi, saranno a carico dell'acquirente, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della Procedura. Per tutto quanto non previsto si rinvia alle disposizioni di legge applicabili.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana. Per ogni controversia che dovesse seguire in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente, in via esclusiva, il Tribunale di Campobasso.

Il presente invito viene pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2 sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; sui siti internet www.ivgmolise.it, www.tribunale.campobasso.it (pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile), sugli altri siti di divulgazione e pubblicità delle vendite competitive fallimentari a cura di Asta legale.net spa.

Copia del presente invito è visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale.

Il presente invito è pubblicato nel rispetto delle disposizioni in materia di protezione dei dati personali. Il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi e le informazioni raccolte saranno trattate nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali; i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Curatore, gli organi fallimentari, il gestore della vendita telematica.

Le richieste di visite potranno essere anche prenotate sul Portale delle Vendite Pubbliche ovvero sui siti internet di pubblicità ove verrà pubblicato il presente invito, attraverso le apposite funzionalità messe a disposizione.

In ogni caso le richieste dovranno essere inoltrate anche direttamente al Curatore a mezzo del modulo "modello manifestazione di interesse e richiesta visita" debitamente compilato, sottoscritto in ogni sua parte, corredato dai documenti ivi indicati e da trasmettere all'ufficio del Curatore a mezzo di posta elettronica certificata e potranno pervenire fino a dieci giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Il modello è disponibile sui siti di pubblicità o può essere richiesto agli uffici del Curatore.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, potrà procedere alla visita dell'azienda nonché, previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza, all'accesso dei dati e dei documenti sopra descritti.

Fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati, ciascun interessato dovrà altresì impegnarsi a:

- i. considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate, nonché a adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite;
- ii. astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizione e alla presentazione dell'offerta di acquisto e affitto dell'azienda;
- iii. astenersi dall'intraprendere attività e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della procedura o confliggere con gli stessi.

Per avere accesso alla documentazione in atti, e per eseguire visite nello stabilimento, i richiedenti devono comprovare di agire nell'interesse di soggetti titolari di attività di



impresa, anche operanti in settori differenti e documentino di possedere comprovate adeguate capacità economico finanziare in rapporto agli impegni richiesti dai contratti da stipulare.

Il numero di iban del conto corrente del fallimento per l'accredito delle somme di cui al presente invito verrà reso noto dal Curatore su richiesta dell'interessato.

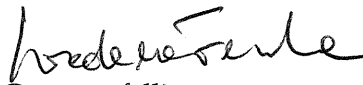
Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Curatore Dott.ssa Loredana Faccenda. I recapiti della procedura e del Curatore per tutte le informazioni e gli adempimenti di cui al presente invito sono i seguenti:

studio: via Zurlo n. 3 86100 Campobasso (CB) c/o Studio Iacobacci, tel. 0874 484748, e-mail: loredana.faccenda@iacobacciassociati.it;

pec della procedura: trib.cb.proc.fall.07.20@legalmail.it;

pec del Curatore: loredanafaccenda@pec.it.

Campobasso, 26/05/2021



Il Curatore fallimentare

Dott.ssa Loredana Faccenda

