



## TRIBUNALE DI VENEZIA

Fallimento R.G. 23/2022 del 21/03/2022

Giudice Delegato: dott.ssa Morandin Ivana

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA EX ART 107 L.F.

#### 1<sup>^</sup> esperimento

Il sottoscritto dott. Riccardo Carpitella con studio in Via F.Crispi 28/D Venezia Mestre, mail: [r.carpitella@studiocommercialistico.it](mailto:r.carpitella@studiocommercialistico.it) - Pec procedura [f23.2022veneziam@pecfallimenti.it](mailto:f23.2022veneziam@pecfallimenti.it) - nominato curatore della procedura in epigrafe, giusta autorizzazione dell'Il.mo G.D. del 04/07/2024;

#### AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 9 settembre 2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 11 settembre 2024 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) oltre che sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del seguente lotto:

\*\*\*

Compendio aziendale organizzato per la commercializzazione, all'ingrosso ed al minuto, di prodotti alimentari e non, corrente in Spinea (VE) Via del Commercio 10, costituito da:

- 1) autorizzazioni amministrative all'esercizio dell'attività;
- 2) attrezzature ed altri beni strumentali di cui all'elenco allegato **sub. "A"** al presente avviso, estratto dal verbale d'inventario completo dei valori attribuiti dal perito estimatore Ing. Massimo Selvatico;
- 3) n. 2 contratti di lavoro subordinato;
- 4) avviamento.

L'azienda è attualmente concessa in affitto a terzi - sino al 30.09.2024 - in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda del 31.07.2019 per atto [REDACTED] autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] e successivi atti modificativi stipulati tra l'affittuaria e la procedura previa autorizzazione dell'Il.mo G.D..

Il contratto di locazione avente ad oggetto la porzione di immobile ad uso commerciale sito in Spinea (VE) Via del Commercio n. 10 identificato al NCEU al foglio nr. 7 mapp. 430 sub. 6, all'interno del quale si articola il punto vendita, è escluso dal compendio aziendale oggetto di trasferimento, in quanto stipulato direttamente tra la proprietà e l'attuale affittuaria.

Il tutto come meglio puntualmente e dettagliatamente descritto ed identificato nella perizia di stima redatta dall'esperto dott. Dario Carretta in data 27/05/2024 allegata **sub. "B"** al presente avviso di vendita.

- ❖ **PREZZO BASE: 93.000€**
- ❖ **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: 2.000€**

**Modalità di presentazione delle offerte e dello svolgimento della procedura competitiva a mezzo del soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.a. (d'ora in avanti il 'Commissionario')**

- 1) Tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
- 2) Al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare all'asta.
- 3) Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti.
- 4) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c..
- 5) Se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it).
- 7) In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.
- 8) In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.
- 9) Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.
- 10) In ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".
- 11) Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

- 13) Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.
- 14) L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.
- 15) Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto-corrente intestato a:  
**GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa.**  
**Il bonifico dovrà contenere nella causale: «Fall. RG 23.2022 Lotto unico Tribunale di Venezia»** e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello del termine della gara.**
- In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;
- 17) La restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità:
- a) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara;
- b) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com) specificando gli estremi dei pagamenti effettuati.
- 18) Le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione – e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo - verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura.
- 19) Il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi pari al 6%, oltre iva, sul prezzo di aggiudicazione per l'attività svolta.
- 20) Il saldo prezzo della cessione, imputata a titolo di acconto la cauzione versata, dovrà essere corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'azienda, mediante assegno circolare intestato al "Fallimento n. 23/2022 - Tribunale di Venezia", o con bonifico bancario accreditato sul conto della Procedura al più tardi entro il giorno antecedente la stipula dell'atto notarile di trasferimento, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 36) in relazione all'accollo dei debiti vs il personale trasferendo. In relazione alla tempistica della stipula del contratto di cessione del compendio aziendale ed alle modalità di pagamento si rinvia al paragrafo "Principali condizioni di partecipazione alla vendita e modalità di perfezionamento dei contratti" del presente avviso.

- 21) La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la Procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom S.p.a., per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.
- 23) Qualora il sottoscritto, sentiti gli Organi della Procedura, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.
- 24) Le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, a norma dell'art. 107 L.F. comma 4°, dovranno pervenire all'indirizzo PEC della Procedura, entro il termine di 5 giorni dall'aggiudicazione provvisoria: il sottoscritto Curatore si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita. Si avverte inoltre che ai sensi dell'art. 108 comma 1° L.F. *«Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.»*.
- 25) Il compendio aziendale potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati.
- 26) Il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.
- 27) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano come meglio precisato al punto 38) del paragrafo "Principali condizioni di partecipazione alla vendita e modalità di perfezionamento dei contratti", al quale si rinvia anche per gli aspetti relativi alle garanzie per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..
- 28) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge.
- 29) Imposte, spese notarili, nonché ogni altro onere e diritto per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà dell'azienda sono a carico dell'aggiudicatario.
- 30) Il Curatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità di della procedura competitiva, a suo insindacabile giudizio, interpellati gli Organi della Procedura.

- 31) Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c..
- 32) Copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

### **Principali condizioni di partecipazione alla vendita e modalità di perfezionamento dei contratti**

- 33) L'offerente, diverso dall'attuale affittuario dell'azienda, formulando l'offerta dichiara:
- di essere a conoscenza del fatto che
    - i) l'azienda si trova attualmente nella disponibilità di altra società in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda del 31.07.2019 (opponibile alla Procedura e ai terzi) già citato, di scrittura privata modificativa del predetto contratto del 08.09.2022 autorizzata dall'Ill.mo G.D. in data 07.09.2022 e di successivi accordi di proroga del termine di durata, di cui l'ultimo datato 26.03.2024, con il quale viene concordemente individuata quale scadenza dell'affitto corrente la data del 30.09.2024;
    - ii) l'affittuaria si impegna a restituire nel minor tempo possibile, e comunque entro massimo 60 giorni dalla ricezione a mezzo pec da parte della Procedura dell'esito della presente vendita, il compendio aziendale posto in vendita;
    - iii) l'azienda è esercitata all'interno di porzione di capannone di proprietà di terzi in Spinea (VE) Via del Commercio n.10, e che l'affittuaria ha stipulato direttamente un contratto di locazione commerciale con la società concedente; la Procedura è pertanto del tutto estranea a tale rapporto;
    - iv) l'atto di trasferimento avverrà previa retrocessione dell'azienda da parte dell'affittuaria alla Procedura, con effetto alle ore 00.00 del giorno antecedente la data di efficacia (stipula) del contratto di cessione con l'aggiudicataria;
    - v) crediti e debiti derivanti dalla gestione dell'azienda precedente alla stipula dell'atto di cessione sono esclusi dall'atto di trasferimento, ed è esclusa qualsivoglia responsabilità del cessionario ex art. 105 4° comma l.f., salvo quanto previsto dall'art. 2112 c.c. ed all'impegno di cui al punto i) del paragrafo seguente; crediti e debiti derivanti dalla gestione dell'azienda dalla data di stipula dell'atto di cessione saranno, invece, di spettanza esclusiva del cessionario;
  - di impegnarsi
    - i) al subentro nei predetti rapporti di lavoro, senza soluzione di continuità, alle medesime condizioni contrattuali in essere, in ossequio a quanto previsto dall'art. 2112 c.c. ed alla stipula di accordi sindacali ex artt. 410 e 411 c.p.c. in base ai quali:
      - vengano confermati gli esatti importi maturati dai dipendenti a titolo di ratei ferie, permessi, rol, 13° e T.F.R. sino alla data di efficacia del contratto di affitto di ramo d'azienda del 31.07.2019 (ossia il 1° agosto 2019), e
      - venga stabilita la rinuncia espressa da parte dei lavoratori trasferendi - ai sensi dell'art. 2112 c.2 c.c. - a richiedere alla Procedura detti importi, nonché quelli maturati successivamente in costanza di rapporto con la corrente affittuaria, sino alla data di trasferimento;
    - ii) a liberare - nell'eventualità in cui non raggiungesse un accordo con la proprietaria/concedente l'immobile - entro 15 giorni dalla stipula del contratto di cessione di azienda, il compendio immobiliare sito in Spinea (VE)

Via del Commercio n.10 da tutti i beni facenti parte del complesso aziendale, impegnandosi a manlevare ed a tenere indenne la Procedura da qualsiasi richiesta conseguente al mancato, tardivo, parziale ritiro degli stessi e a corrispondere all'attuale affittuaria un indennizzo pari a €100,00 al giorno per i primi 5 giorni di ritardo e di euro 500,00 al giorno per i giorni successivi.

- 34) Nell'eventualità risultasse aggiudicataria dell'azienda l'attuale affittuaria, i crediti ed i debiti derivanti dalla gestione dell'azienda antecedente alla stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda del 31.07.2019 per atto rep. 23.582 racc. 9.572 autenticato nelle firme dal Notaio dott. Giuseppe Mercolini resteranno di spettanza esclusiva della Procedura, con esclusione di qualsivoglia responsabilità del cessionario ai sensi dell'art. 105, 4° comma, L.F.. E' tuttavia prevista la facoltà di accollo – liberatorio nei confronti della Procedura – da parte della corrente affittuaria dei debiti vs i dipendenti trasferendi a titolo di ratei ferie, permessi, rol, 13° e T.F.R. maturati sino alla data di efficacia del contratto di affitto del 31.07.2019 (ossia il 1° agosto 2019), previa stipula di accordi sindacali ex artt. 410 e 411 c.p.c. in base ai quali:
- vengano confermati gli esatti importi maturati dai dipendenti sino alla data di efficacia del contratto di affitto di ramo d'azienda del 31.07.2019 (ossia il 1° agosto 2019);
  - venga stabilita la rinuncia espressa da parte dei lavoratori trasferendi - ai sensi dell'art. 2112 c.2 c.c. - a richiedere alla Procedura detti importi, nonché quelli maturati successivamente in costanza/vigenza del contratto d'affitto, sino alla data di efficacia del trasferimento.
- I debiti ed i crediti (compresi quelli verso il personale dipendente) derivanti dalla gestione dell'azienda nella vigenza del predetto contratto, nonché in data successiva alla stipula del contratto di cessione (in esito alla presente vendita), resteranno di spettanza esclusiva del cessionario, già affittuario del compendio aziendale.
- 35) Il contratto di cessione dell'azienda sarà stipulato, sia nell'eventualità in cui risultasse aggiudicatario l'attuale affittuaria, sia qualora dovesse essere soggetto diverso da quest'ultimo, entro 15 giorni dalla conclusione degli accordi ex art. 411 c.p.c., con termine a favore del Fallimento, avanti a Notaio scelto dallo scrivente Curatore, con efficacia dal primo istante del giorno successivo alla data di stipula.
- 36) Il saldo prezzo della cessione dell'azienda, da pagarsi secondo le previsioni di precedente punto 20), potrà essere pagato anche a mezzo accollo di ratei ferie, permessi, rol, 13° e T.F.R. maturati al 1° agosto 2019 relativo ai dipendenti trasferendi, in ragione degli accordi di cui punti 33) e 34).
- 37) Entro la data di stipula del contratto di cessione dell'azienda l'aggiudicatario provvederà a propria cura e spese, se richiesto da terzi (es.: notaio) a far verificare e certificare, ove occorra, la conformità dei beni strumentali facenti parte del compendio aziendale alle disposizioni di legge e regolamenti.
- 38) La Procedura trasferirà l'azienda nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, prestando soltanto la garanzia per evizione, con esclusione di ogni garanzia e responsabilità in ordine a eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità relative ai beni aziendali, nonché oneri per interventi ecologici e/o ambientali obbligatori per legge; eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo nei confronti della Procedura ed ogni conseguente onere e spesa sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per qualsiasi controversia relativa al presente bando di gara, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni ulteriore controversia comunque connessa al medesimo e/o alla procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il Foro di Venezia.

Il Curatore è disponibile a fornire agli interessati eventuali informazioni ulteriori sull'azienda anche con riferimento al personale trasferendo, previa ricezione dell'impegno di riservatezza che sarà trasmesso in fac-simile su richiesta diretta degli interessati stessi.

Il trattamento dei dati degli interessati e degli offerenti si svolgerà in conformità alle vigenti disposizioni in materia di *privacy*.

Si allegano:

sub. "A": elenco attrezzature ed altri beni strumentali estratto dall'inventario;

sub. "B": perizia di stima redatta dal dott. Dario Carretta

Venezia, 5 luglio 2024

Il Curatore

Dott. Riccardo Carpitella



