



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “SARTORIA MONTAGNANA 1948 S.R.L.”
N. 29/2023

Giudice Delegato: dott.ssa Benedetta Barbera

Curatore: avv. Tommaso Sartori

* * *

BANDO DI VENDITA DEL RAMO D’AZIENDA APPRESO ALL’ATTIVO DELLA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
(primo esperimento)

* * *

Il presente documento (in seguito, “**Bando di Vendita**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita di quanto *infra* descritto, ai sensi degli artt. 214 e 216 CCII ed in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato con provvedimento del 21/12/2023.

1

1. PREMESSE

1.1 “SARTORIA MONTAGNANA 1948 S.r.l.” è proprietaria d’un Ramo d’Azienda corrente in Stienta (RO), Via Eridania n. 1059, avente ad oggetto “*l’attività di confezionamento di capi d’abbigliamento*” e comprendente, *inter alia*, i rapporti di lavoro nonché tutte le attrezzature, gli arredi, i mobili aziendali, l’insegna ed in particolare i seguenti beni: scrivania da ufficio, tre sedie da ufficio ed un armadio a due ante.

1.2 Il Ramo d’Azienda è esercitato, con macchinari di proprietà di terzi, presso un complesso immobiliare sempre di proprietà di terzi, il cui godimento è regolato con separato contratto di locazione ad uso commerciale.

1.3 Con sentenza emessa in data 19/09/2023 e depositata in cancelleria in data 26/09/2023 il Tribunale di Rovigo ha dichiarato l’apertura della procedura di liquidazione giudiziale della società “SARTORIA MONTAGNANA 1948 S.r.l.”, con sede a Stienta (RO), Via Eridania n. 1063 (cap 45039), codice fiscale e partita iva: 01431090297.

1.4 Prima dell'apertura della procedura di liquidazione giudiziale, con scrittura privata autentica dal notaio Amerigo Santoro di Rovigo in data 14/07/2021, rep. n. 6369 e racc. n. 5153, Sartoria Montagna 1948 S.r.l. aveva concesso in affitto a soggetto terzo il ramo d'azienda sopra descritto.

1.5 Successivamente all'apertura della procedura di liquidazione giudiziale - previa autorizzazione del Giudice Delegato e all'esito di una procedura competitiva finalizzata a verificare l'eventuale interesse di altri competitori a formulare offerte migliorative - con atto notaio Amerigo Santoro di Rovigo del 26/02/2024, rep n. 9272 e racc. n. 7617, il Curatore e la Società Affittuaria hanno sottoscritto, risolvendo consensualmente il precedente contratto, un nuovo affitto di ramo d'azienda endo-concorsuale, di seguito riassunto nei suoi tratti essenziali:

- canone mensile di 2.000,00 euro (duemila/00), oltre iva come per legge, da corrisondersi anticipatamente entro il giorno 5 del mese di competenza con pagamento a mezzo bonifico sul conto corrente che verrà indicato dalla Curatela;

- durata di 18 mesi, tacitamente rinnovabile di tre mesi in tre mesi, salvo disdetta di una delle parti con preavviso di almeno 60 giorni;

- previsione di una "clausola risolutiva", in forza della quale gli effetti del rapporto cesseranno automaticamente al momento dell'aggiudicazione definitiva del ramo d'azienda all'esito della procedura competitiva di vendita, con impegno - in caso di aggiudicazione a soggetto diverso dall'affittuaria - all'immediata retrocessione del compendio aziendale e con espressa rinuncia da parte dell'affittuaria medesima a qualsivoglia pretesa nei confronti della liquidazione giudiziale;

- versamento, al momento della stipula, di un deposito cauzionale di 12.000,00 euro (pari a 6 mensilità) a garanzia di tutte le obbligazioni a carico dell'affittuaria nonché dell'impegno all'acquisto di cui *infra*;

- impegno irrevocabile (sino al 31/12/2024) di presentare un'offerta di 60.000,00 euro per l'acquisto del ramo d'azienda partecipando alla procedura competitiva di vendita che verrà bandita dalla Curatela ai sensi dell'art. 214 CCII, con le modalità di cui all'articolo 216 CCII, in conformità a quanto disposto dall'articolo 2556 c.c.

1.5 Il CTU, dr. Giovanni Tibaldo, con perizia del 10/04/2024 ha determinato in 47.175,00 euro il valore del ramo d'azienda appreso all'attivo della liquidazione giudiziale, confermando così la congruità del corrispettivo offerto dalla società affittuaria.

1.6 Viene quindi indetta, ai sensi degli artt. 214 e 216 CCII una procedura competitiva al fine di individuare il soggetto al quale vendere il predetto ramo d'azienda, alle condizioni di cui al presente Bando di gara e tenuto conto della proposta d'acquisto già formulata dalla società affittuaria.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Complesso aziendale corrente a Stienta (RO), via Eridania n. 1059 ed avente ad oggetto “*l’attività di confezionamento di capi di abbigliamento*” e comprendente, *inter alia*, i rapporti di lavoro nonché tutte le attrezzature, gli arredi, i mobili aziendali, l’insegna ed in particolare i seguenti beni: scrivania da ufficio, tre sedie da ufficio ed un armadio a due ante; il tutto come esattamente individuato: **a)** nel contratto di affitto di ramo d’azienda (eso-concorsuale) del 14/07/2021 a rogito notaio Amerigo Santoro di Rovigo, rep. n. 6369 e racc. n. 5153; **b)** nel contratto di affitto di ramo d’azienda (endo-concorsuale) a rogito notaio Amerigo Santoro di Rovigo del 26/02/2024, rep n. 9272 e racc. n. 7617.

Come esposto nelle premesse, il complesso aziendale risulta attualmente affittato a terzo operatore economico.

Per effetto della condizione risolutiva inserita nel contratto, il rapporto di affitto endo-concorsuale cesserà immediatamente in caso di aggiudicazione definitiva a soggetto diverso dall’Affittuaria all’esito di procedura competitiva, con obbligo di immediata riconsegna dell’azienda.

Sono espressamente esclusi dal ramo d’azienda e non sono quindi compresi nell’oggetto della presente vendita:

(a) eventuali beni di terzi attualmente siti presso il complesso immobiliare sito in Stienta (RO), Via Eridania n. 1059, diversi da quelli oggetto del contratto di affitto in corso e di cui alla perizia di stima del dr. Giovanni Tibaldo;

(b) i crediti vantati dalla procedura di liquidazione giudiziale nei confronti dell’attuale Affittuaria a titolo di cauzioni e canoni di affitto d’azienda dovuti sino al trasferimento del complesso aziendale

(c) i debiti ed i crediti, oltre alla liquidità, sorti in epoca antecedente la cessione del ramo, anche in deroga al disposto dell’art. 2560 c.c.

3. CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base del ramo aziendale viene fissato in euro 60.000,00 (sessantamila/00), oltre ad imposte di legge.

Il perimetro dei beni oggetto di cessione deve considerarsi unitario ed inscindibile.

La vendita verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni costituenti il ramo aziendale si trovano e si troveranno al momento della vendita, come “vista e piaciuta”, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalle leggi vigenti, senza garanzie da parte della procedura concorsuale e con espresso esonero della medesima da ogni responsabilità in ordine all’eventuale risoluzione di contratti da parte di fornitori

nonché per eventuali dinieghi al rilascio e/o subentro nelle autorizzazioni/licenze/permessi richiesti dal soggetto acquirente a seguito dell'acquisto del ramo aziendale.

La vendita si deve considerare forzata e non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura concorsuale, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione né per la risoluzione di eventuali contratti.

La procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nella perizia o negli elenchi allegati alla medesima od al contratto di affitto attualmente pendente relativamente ai beni che compongono il ramo aziendale, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.

Eventuali adeguamenti alle normative vigenti relativamente a beni immobili, mobili, attrezzature, macchinari ed impianti, saranno a totale carico dell'acquirente del ramo aziendale, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Sarà onere dell'acquirente effettuare - a proprie spese, cura, onere e responsabilità - ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del ramo aziendale, con esonero del cedente da qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Si intendono rinunciate dall'acquirente ogni e qualsivoglia pretesa risarcitoria e/o indennizzo di qualsiasi natura, anche in relazione all'idoneità, vigenza e validità delle autorizzazioni amministrative e di terzi privati di ogni tipo, occorrenti od utili per lo svolgimento dell'attività aziendale.

È onere dell'aggiudicatario attivarsi per le volturazioni e gli incombenzi amministrativi, fermo l'obbligo di collaborazione degli Organi della procedura di liquidazione giudiziale, per quanto di loro competenza. Resta inteso che in ogni caso la Curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per le dette autorizzazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, requisiti che restano di competenza e a rischio di quest'ultimo.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 214 e 216 CCII.

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

4. OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Curatore avv. Tommaso Sartori, in Rovigo (RO), Via Verdi n. 18 (cap 45100), entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'apertura delle buste e lo svolgimento dell'asta. Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo.

Sulla busta dovrà essere apposta solo la seguente dicitura: "OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO AZIENDALE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 29/2023 TRIBUNALE DI ROVIGO".

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello indicato.

A pena di inammissibilità, con conseguente esclusione dell'offerta di acquisto, l'offerta irrevocabile d'acquisto - in bollo da € 16,00 - dovrà indicare:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio, il recapito telefonico, l'eventuale indirizzo e-mail o pec da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore e/o comunque inerenti la presente procedura di vendita;
- b) se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando anche copia di un documento di riconoscimento di quest'ultimo) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale, recapito telefonico e numero di fax ed indirizzo pec da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore e/o comunque inerenti la presente procedura di vendita;
- c) la richiesta di partecipazione alla vendita firmata, con la precisazione che l'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui "il ramo d'azienda" oggetto della procedura competitiva si trova e si troverà alla data dell'atto di vendita "come visto e piaciuto";
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base di **euro 60.000,00 (sessantamila/00)**, a pena di esclusione;
- e) il termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di 90 giorni);

- f) la dichiarazione di aver preso attenta visione delle presenti condizioni di vendita, nonché dei relativi allegati, dei beni componenti il ramo aziendale e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva;
- g) la dichiarazione che il ramo aziendale, come identificato e descritto nel bando di gara, sarà acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- h) la dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita ex art. 2556 c.c. l'imposta di registro e, in generale, tutti gli oneri e tutte le imposte di cui alle vigenti disposizioni fiscali e tutte le spese, anche notarili, per la formalizzazione del trasferimento di proprietà del ramo aziendale e dei relativi beni e rapporti;
- i) la dichiarazione di aver preso visione del bando di gara e di accettarne integralmente tutte le previsioni.

A pena di inammissibilità, con conseguente esclusione dell'offerta di acquisto, la busta dovrà contenere:

- a) assegno circolare "non trasferibile" intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SARTORIA MONTAGNANA 1948 S.R.L." pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- b) se l'offerente è persona fisica: fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è invece una società: copia del certificato o della visura del registro delle imprese, avente data non anteriore di 30 giorni rispetto a quella del deposito, ovvero della procura o dell'atto di nomina che giustifichi il potere di rappresentanza; fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta in nome e per conto della società.

La presentazione dell'offerta comporterà in ogni circostanza la conoscenza di quanto riportato nei documenti pubblicati e nel presente bando e ne costituisce integrale accettazione.

L'offerta è irrevocabile una volta presentata non potrà essere oggetto di rinuncia.

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

In data **11 OTTOBRE 2024 alle ore 15:00** presso lo Studio del Curatore avv. Tommaso Sartori, in Rovigo (RO), Via Verdi n. 18 (cap 45100), si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte e alle operazioni di aggiudicazione del ramo aziendale, con l'avvertenza che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di assenza degli offerenti.

Il Curatore procederà, secondo l'ordine di consegna, all'apertura delle buste ed alla verifica della validità delle offerte. Le offerte considerate invalide saranno escluse dal prosieguo della procedura competitiva, con facoltà per il soggetto escluso di mettere a verbale eventuali osservazioni. Non saranno ammesse partecipazioni alla procedura competitiva "con riserva". In presenza di unica

offerta valida, l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente al prezzo da questi offerto, anche se non comparso.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara mediante offerte in aumento tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, anche se assenti, partendo dall'offerta più alta con rilanci minimi in aumento che non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 (tremila/00) e dovranno avvenire nel termine di un minuto; in assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dell'ultima offerta in aumento valida, il ramo aziendale verrà aggiudicato in favore del miglior offerente.

Nel caso di più offerte uguali, ed in mancanza di rilanci, il ramo aziendale verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta in busta chiusa.

In ipotesi di mancato perfezionamento della cessione con il soggetto provvisoriamente aggiudicatario all'esito dell'espletanda gara, la procedura di liquidazione sarà avviata con il soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato, il quale pertanto resterà obbligato nei confronti della liquidazione giudiziale fino alla comunicazione con la quale la Curatela non lo informerà dell'esito definitivo della cessione del ramo aziendale e provvederà alla restituzione della cauzione.

Fermo quanto previsto al punto che precede, gli assegni circolari consegnati dai soggetti non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e, salvo diversa espressa richiesta, inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti.

Ai sensi dell'art. 217 CCII: *“Il giudice delegato, su istanza del debitore, 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 all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo”*.

6. PAGAMENTO DEL PREZZO

Il saldo del prezzo, dedotto quanto versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato dall'acquirente entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto a nome della procedura presso Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. - Filiale di Rovigo, IBAN: IT36E0834012200000002146592.

La stipula dell'atto formale di trasferimento del ramo aziendale dovrà avvenire, innanzi al Notaio scelto dalla Curatela, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

La vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente a seguito di stipula di atto notarile di cessione.

Il termine di 30 giorni è posto nell'esclusivo interesse della procedura e potrà essere prorogato esclusivamente dalla Curatela e ad insindacabile giudizio di quest'ultima.

L'aggiudicatario, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà altresì corrispondere, come già anticipato, un importo pari alle spese inerenti il trasferimento del ramo aziendale, a titolo esemplificativo: imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, onorari e diritti notarili.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione ed indicate nel presente bando di gara, l'aggiudicatario medesimo dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite dalla procedura di liquidazione giudiziale a titolo di cauzione saranno trattenute integralmente e definitivamente a titolo di risarcimento danni, con riserva di maggiore quantificazione, da parte della Curatela.

7. PUBBLICITA'

Come previsto nel programma di liquidazione, il Curatore provvederà, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data dell'asta, ai seguenti adempimenti pubblicitari:

- pubblicazione a cura del Curatore sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. in conformità alle specifiche tecniche del Ministero stesso;

- pubblicazione di un estratto del bando di gara, per una sola volta, a cura della Società Gruppo Edicom S.p.a., con sede legale e amministrativa a Mestre - Venezia (VE), Via Torre Belfredo n. 64, codice fiscale e partita iva: 05091140961, il mercoledì sul quotidiano "Il Gazzettino" edizione Nazionale nell'inserito legale, la domenica successiva su "Il Gazzettino" edizione locale nella cronaca di Rovigo. L'estratto dovrà essere, inoltre, pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie".

- Pubblicazione del bando di gara, unitamente alla perizia di stima, sui siti internet www.asteannunci.it e www.astalegale.net.

8. DATI ED INFORMAZIONI

Ciascun soggetto interessato potrà visionare l'azienda e tutti gli allegati del presente bando di vendita, nonché ottenere ogni informazione ragionevolmente dovuta per avere cognizione della

situazione di fatto e di diritto nella quale si trovano i beni costituenti l'azienda stessa, mediante richiesta da inviare al Curatore a mezzo pec all'indirizzo: lg29.2023rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it e previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza.

Saranno ammessi alle verifiche tutti i richiedenti, eventualmente coadiuvati da professionisti, a meno che il Curatore non ravvisi abusi nell'esercizio del diritto, in particolare rispetto al rischio di appropriazione di *know how* e di informazioni (organizzative e commerciali) altrui.

9. ALLEGATI

I seguenti allegati fanno parte integrante e sostanziale del Bando di Vendita.

A. Estratto programma di liquidazione

B. Contratto di affitto di ramo d'azienda (eso-concorsuale) del 14/07/2021 a rogito notaio Amerigo Santoro di Rovigo, rep. n. 6369 e racc. n. 5153

C. Contratto di affitto di ramo d'azienda (endo-concorsuale) a rogito notaio Amerigo Santoro di Rovigo del 26/02/2024, rep n. 9272 e racc. n. 7617.

D. Valutazione ramo d'azienda a cura del dr. Giovanni Tibaldo

* * *

Il presente regolamento di gara non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o una sollecitazione al pubblico risparmio, ma solo invito ad offrire.

Rovigo, 4 giugno 2024

IL CURATORE
avv. Tommaso Sartori