

Enrica Capoccia

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
MAIL. enrica.capoccia@gmail.com
PEC enrica.capoccia@legalmail.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
- Terza Sezione Civile -
UFFICIO FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO N. 13/2018:

* * * * *

Giudice Delegato:	Dott.ssa Stefania Monaldi
Commissari Giudiziali:	Dott. Filippo Pantini, Dott. Giuseppe Siciliano
Liquidatore Giudiziale:	Dott. ssa Enrica Capoccia

INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO

La sottoscritta Dott.ssa Enrica Capoccia, iscritta al n. 1264/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia ed al n. 179818 del Registro dei Revisori Legali istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, domiciliata in Perugia, via Cimarosa n. 50, Liquidatore del Concordato in intestazione,

PREMESSO

Che in data 23.04.2024 è pervenuta offerta per acquisto dell'azienda così come previsto dal contratto di affitto di azienda scaduto oggetto della proposta concordataria omologata

Detta proposta prevede la corresponsione di euro 250.000,00, da corrisponderci nei seguenti termini:

- Quanto ad € 200.000,00, al momento della stipula dell'atto di vendita del ramo aziendale;
- Quanto ad € 50.000,00 in n.11 rate mensili di € 4.000,00 cadauna e n. 1 rata finale di € 6.000,00.

_ La prima rata avrà scadenza alla fine del mese successivo alla stipula dell'atto e le rate successive avranno scadenza alla fine di ogni mese.

Enrica Capoccia

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
MAIL. enrica.capoccia@gmail.com
PEC enrica.capoccia@legalmail.it

Permanendo l'obbligo di acquisto delle merci al prezzo residuo calcolato di € 391.075,68 stimato come valore dei beni all'atto dell'omologa del concordato, nonché di riacquisto di merci per € 376.605,21.

L'oggetto della cessione è costituito dal ramo aziendale così come descritto al successivo paragrafo.

Il Liquidatore ha sottoposto la proposta di adempimento degli obblighi contrattuali e trasferimento del ramo d'azienda convenuto agli organi della procedura rispetto alla quale la società ha prestato parere favorevole. Il Comitato dei Creditori si è espresso in senso favorevole. I Commissari Giudiziali si sono espressi in senso favorevole subordinando l'accoglimento della proposta alla messa a gara competitiva.

Il Liquidatore pertanto provvede a dare corso alle disposizioni impartite, finalizzate all'incameramento delle somme relative al trasferimento con modalità competitive del compendio aziendale.

In assenza di offerte e di gara competitiva la procedura si riserva di decidere le opportune determinazioni anche in ordine all'accettazione dell'offerta pervenuta.

lo scrivente Liquidatore

AVVISA

che il giorno, **31 Ottobre 2024 ore 10.00**, presso il proprio studio, sito in Perugia, Via D. Cimarosa n. 50/a - Loc. San Sisto procederà alla ricezione ed all'esame di offerte di interesse di acquisto dei beni sopra descritti a prezzo superiore a

- A. **€ 250.000,00** per il ramo d'azienda così come di seguito descritto, oltre ogni altro onere inerente la cessione in esame, tra cui
- B. merci residue per **€ 391.075,68** (al luglio 2024),
- C. merci oggetto di obbligo di riacquisto per **€ 376.605,21** (al luglio 2024)

per un totale di € 1.017.680,89

Enrica Capoccia

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
MAIL. enrica.capoccia@gmail.com
PEC enrica.capoccia@legalmail.it

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AZIENDA

_ Il ramo d'azienda i cui beni saranno trasferiti è al momento in esercizio ma non oggetto di restituzione alla proprietà ed è oggetto del *Contratto d'affitto d'azienda, atto a rogito Notaio Antonio Fabi, registrato a Perugia il 29.12.2017 al n.28725, serie 1T*, scaduto il 31.12.2022.

_ Il ramo d'azienda è corrente in Fossato di Vico (PG), Via Eugubina n.40, ha ad oggetto l'esercizio dell'attività di produzione e commercializzazione sotto ogni forma di oggetti di arredamento, casalinghi, articoli da regalo in genere, oggetti d'arte e decorazioni e più in generale oggetti d'uso in ceramica e qualsiasi altro tipo di impasto e materiale. L'immobile industriale ove l'azienda è esercitata è oggetto di contratto di leasing volturato in favore dell'affittuaria che ne è titolo e non è ricompreso nel ramo aziendale da cedere.

_ Detto ramo d'azienda è oggi condotto in esercizio dalla società di cui al predetto contratto di affitto scaduto, che d'ora in avanti verrà denominata "conduttrice".

_ Il ramo d'azienda è composto da:

1. Marchi e segni distintivi di cui all'**Allegato A della proposta** per un valore complessivo di € 168.467,00;
2. Beni mobili ed attrezzature di cui all'**Allegato B della proposta** per un valore complessivo di € 81.533,00;
3. Autorizzazioni, qualificazioni, licenze, permessi rilasciati dalle pubbliche Autorità come di seguito descritti
 - a. Dichiarazione di inizio attività SCIA rilasciata dal Comune di Fossato di Vico con prot. 9169 del 17.10.2011, per il commercio elettronico;
 - b. SCIA rilasciata dal Comune di Fossato di Vico con prot. 5687 del 23.08.2001, per la vendita al minuto presso il negozio di fabbrica;
 - c. Domini.

Le spese relative alla cessione saranno a carico del cessionario con esonero di responsabilità del cedente in ordine alle volte;

Enrica Capoccia

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
MAIL enrica.capoccia@gmail.com
PEC enrica.capoccia@legalmail.it

La proposta prevede che l'acquirente non subentri nei contratti stipulati dalla cedente per l'esercizio dell'attività;

La proposta esclude dalla cessione tutti i crediti e debiti presenti e futuri;

La parte cedente si riserva la cessione dei compendi dei punti B e C, relativi il primo alle merci di cui al contratto estimatorio registrato a Perugia il 27.12.2017 (All.D del contratto di affitto di ramo d'azienda), il cui valore residuo ammonta ad oggi a complessivi € 391.075,68 e il secondo alle merci oggetto di obbligo di acquisto il cui valore residuo ammonta ad € 376.605,21, i quali potranno essere esclusi dal trasferimento dell'azienda.

_ L'azienda è oggi in esercizio, già concessa in affitto con *Contratto d'affitto d'azienda, atto a rogito Notaio Antonio Fabi, registrato a Perugia il 29.12.2017 al n.28725, serie 1T*, oggi scaduto.

Vede oggi impiegati n.11 dipendenti, con funzioni diversificate (responsabile ufficio creativo e comunicazione, ufficio marketing e innovazione, responsabile produzione e logistica, responsabile ufficio acquisti, responsabile commerciale, operatrice magazzino ricevimento e spedizioni, responsabile ufficio amministrativo, collaboratrice ufficio amministrativo, operatrice ufficio commerciale, operatrice magazzino ricevimento e spedizioni, responsabile negozio di fabbrica e allestimenti).

_ Trattandosi di azienda in esercizio, il relativo trasferimento vede obbligata l'attuale conduttrice a dar corso alle restituzioni materiali dei beni oggetto di cessione e obbligo di messa a disposizione di tutti i documenti necessari alla ricostruzione delle operazioni economiche che sono oggetto di cessione e/o di responsabilità dell'offerente a seguito di aggiudicazione.

_ Il ramo d'azienda oggetto dell'affitto cessato è gravato da debiti iscritti in bilancio contratti dalla conduttrice già affittuaria. Eventuali pretese che possano essere esercite ai sensi dell' art. 2560 c.c. da parte di creditori terzi ovvero la pretesa di vedere eseguiti i contratti in essere tra l'affittuaria ed i terzi, non comporterà responsabilità della cedente verso l'aggiudicatario – trasferitario dell'azienda, fatto salvo il diritto dell'aggiudicatario – trasferitario medesimo, di rivalersi direttamente sull'affittuaria. Il

trasferimento, quindi, dovrà prevedere la liberazione della cedente da parte dell'aggiudicatario – trasferitario dell'azienda, da qualsiasi pretesa e responsabilità che dovesse essere avanzata da terzi relativamente al ramo d'azienda ceduto, ivi compreso per i debiti nascenti da rapporto di lavoro dipendente, tutti contratti con l'affittuaria”.

_ L'affittuaria ha convenuto in mediazione la cedente ex art.2932 c.c. ai fini di far valere l'asserito diritto all'acquisto contrattuale che la Procedura non riconosce ritenendo l'obbligo di messa a gara competitiva.

_ La mediazione si è conclusa negativamente all'esito della manifestazione da parte degli organi della procedura concordataria dell'opportunità di procedere con la pubblicazione di un bando ai fini della vendita competitiva.

_ Le informazioni sull'azienda sono esposte sulla base di quanto riferito dalla conduttrice.

CONDIZIONI DI VENDITA E DI RICEZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

- a. L'offerta economica di acquisto dovrà essere complessivamente superiore ai valori di cui ai punti A-B-C. Offerte inferiori non saranno prese in considerazione.
- b. Le offerte, corredate dell'importo della cauzione di almeno il 10% del prezzo offerto per A,B e C, dovranno essere migliorative rispetto ai prezzi di cui ai punti A, B e C e alla tempistica di regolazione del medesimo. Ogni eventuale garanzia di adempimento, così come modalità e tempistiche di regolazione dovranno essere indicate in sede di offerta. L'offerta sottoscritta – corredata dal documento di identità e/o visura camerale dell'offerente –dovrà pervenire in busta chiusa con indicazione della procedura di concordato “C.P. n.13/2018 – Tribunale di Perugia”.
- c. Eventuali discostamenti sulle consistenze dei beni mobili di cui agli allegati B e C non inficeranno la vendita e daranno causa alla sola riduzione del prezzo secondo le stime valoriali delle componenti che andranno comunque considerate beni fungibili.
- d. Non è ricompreso nel trasferimento del ramo d'azienda tutto ciò che non è oggetto di espressa indicazione. Sono esclusi quindi debiti, crediti e ogni altro rapporto di diretta competenza della cedente.

Enrica Capoccia

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
MAIL enrica.capoccia@gmail.com
PEC enrica.capoccia@legalmail.it

- e. Il trasferitario non risponde dei debiti concorsuali della cedente. Eventuali rivalse da parte di terzi che dovessero essere effettuate per debiti/contratti dell'affittuaria daranno diritto alla rivalsa verso la debitrice diretta, anche in eventuale surrogazione di diritti della cedente ma con piena liberazione di ogni responsabilità di quest'ultima verso l'acquirente d'azienda, che nulla potrà richiedere alla cedente a qualsiasi titolo per il pagamento effettuato e/o sua restituzione.
- f. Ogni pagamento che l'acquirente dell'azienda fosse tenuto ad effettuare per i rapporti in essere ricompresi nell'azienda daranno titolo alla rivalsa esclusivamente, quindi, verso la conduttrice già affittuaria e non verso la cedente di cui all'atto di trasferimento che andrà comunque liberata.
- g. l'offerta d'acquisto, **in bollo**, dovrà contenere: **a)** il cognome il nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestate le merci, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la partita iva e dovrà essere prodotto certificato camerale aggiornato attestante i poteri del legale rappresentante offerente o la delibera di conferimento dei poteri; **b)** l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali; **c)** i dati identificativi dei beni per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti numero della procedura e identificazione delle merci); **d)** l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **e)** una dichiarazione scritta con cui l'offerente afferma di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le norme e le condizioni riportate nel presente avviso e nei documenti ivi richiamati.
- h. L'offerta non attribuirà diritto alcuno all'offerente, né a carico della Procedura alcun vincolo di accettazione. L'offerta potrà anche essere disattesa ai fini del miglior soddisfo del ceto creditorio, nell'eventualità che successivamente pervengano ulteriori offerte migliorative nel termine di giorni 5 dall'aggiudicazione provvisoria.

Enrica Capoccia

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
MAIL enrica.capoccia@gmail.com
PEC enrica.capoccia@legalmail.it

Non saranno considerate valide offerte che non vedano anche il versamento della cauzione – non inferiore al 10% del prezzo offerto per A, B e C– né quelle che non risultino maggiorate rispetto al prezzo e/o che non indichino le modalità di regolazione del prezzo, e comunque quelle che non si atterranno allo stretto rispetto dell'avviso.

- i. Nel caso di pluralità di offerte a suo insindacabile giudizio la Procedura determinerà l'attivazione di una gara tra gli offerenti – senza vincolo di accettazione – scegliendo quale base l'offerta ritenuta dalla stessa più vantaggiosa, con rialzi rispetto al prezzo complessivo di € 10.000 cadauno. Le predette offerte migliorative non potranno prevedere un prezzo inferiore rispetto al prezzo base di cui ai punti A, B e C, ma dovranno essere migliorative e comunque contenere le condizioni di cui alle premesse del presente avviso. Eventuali differenze sulle consistenze di magazzino, non comportano caducazione dell'offerta ma solo differenza sul prezzo. E comunque la vendita interviene a corpo.
- j. I criteri di scelta dell'aggiudicatario vedranno come priorità il saldo del prezzo e la tempistica e/o comunque saranno di esclusiva valutazione della Procedura sulla base del miglior soddisfo e della maggior tutela del ceto creditorio, senza che possa trovare ingresso eccezione alcuna.
- k. Le offerte dovranno pervenire presso lo studio dello scrivente Liquidatore entro e non oltre il **30.10.2024 ore 12.00**. Nel caso in cui non pervengano offerte entro il termine fissato la Procedura si riserva di trasferire il ramo d'azienda in favore dell'unico offerente.
- l. La valutazione delle offerte sarà effettuata il giorno **31.10.2024, ore 10.00** presso lo studio del Liquidatore dei beni. Sarà data comunicazione dell'eventuale gara tra offerenti in caso di presentazione di offerte valide con preavviso di giorni 3. Nel caso di pluralità di offerte il Liquidatore, all'atto dell'esame delle offerte, si riserva quindi di bandire una gara competitiva, secondo modalità dallo stesso stabilite sentiti gli organi della Procedura, che avrà come base la migliore delle offerte pervenute, secondo le valutazioni degli Organi della procedura, in termini di prezzo, termini e modalità di regolazione e adempimento, tutele e garanzie per la procedura. La migliore offerta potrà essere accettata, qualora, entro il 15esimo giorno dalla notifica della comunicazione da parte del Liquidatore, non venga esercitato il diritto di prelazione ex art. 11 co.2 D.L.

145/2013 dagli eventuali aventi diritto, solo dopo la stipula e la sottoscrizione di un documento che contenute tutte le condizioni contenute nell'invito ad offrire.

- m.** Il trasferimento della proprietà interverrà solo dopo l'integrale regolazione del prezzo, previa sottoscrizione delle condizioni relative al trasferimento previste dall'invito ad offrire. Alla vendita non si applicano le previsioni su vizi/difetti/difformità.

Il notaio sarà scelto in accordo con la cedente.
- n.** L'aggiudicatario viene informato del sussistere dell'azienda in esercizio, delle eventuali pretese che possono essere avanzate dai contraenti della conduttrice già affittuaria (contratti di lavoro n. 11 costituiti dal 2017 in poi, responsabilità per i debiti per TFR, contratti di agenzia, commerciali, per acquisti, di mutuo, obblighi verso la società di leasing in cui è subentrata l'affittuaria). Il trasferimento dovrà prevedere la liberazione della cedente da parte dell'aggiudicatario – trasferitario dell'azienda, da qualsiasi pretesa e responsabilità che dovesse essere avanzata da terzi relativamente al ramo d'azienda ceduto, ivi compreso per i debiti nascenti da rapporto di lavoro dipendente, tutti contratti con l'affittuaria
- o.** Le eventuali eccedenze passive che dovessero gravare sull'aggiudicataria in forza della restituzione dell'azienda daranno titolo di rivalsa verso la conduttrice già affittuaria che le ha maturate, con esenzione di responsabilità della cedente, manleva che sarà contenuta nel relativo atto di trasferimento.
- p.** Gli obblighi di consegna materiale dei beni oggetto dell'azienda saranno carico della conduttrice già affittuaria, il cui diritto a riceverli verrà ceduto da parte della cedente all'aggiudicatario. Con esclusione di ogni responsabilità della cedente.
- q.** Il prezzo complessivo del trasferimento del ramo aziendale, comprensivo degli oneri inerenti la cessione alle relative condizioni è pari a € 1.017.680,89. Il prezzo è determinato a corpo e, quindi, cauzione pari al 10% dell'impegno economico relativo all'acquisto.
- r.** L'eventuale mancato trasferimento delle merci di cui ai punti B e C di cui la procedura si è riservata il trasferimento, comporterà l'imputazione delle somme versate a titolo di cauzione a deconto del saldo del prezzo per il compendio di cui al punto A.
- s.** La società conduttrice già affittuaria, come riportato in premessa, ha azionato il procedimento di mediazione conclusasi negativamente all'esito della manifestazione da

Enrica Capoccia

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
MAIL enrica.capoccia@gmail.com
PEC enrica.capoccia@legalmail.it

parte degli organi della procedura concordataria dell'opportunità di procedere con la pubblicazione di un bando ai fini della vendita competitiva. Il trasferimento manleva la cedente da ogni responsabilità per l'eventuale azione ex art.2932 c.c. che dovesse essere intentata dall'affittuaria e che, qualsiasi sia il suo esito, non darà diritto alla restituzione del prezzo ma solo a riceverlo dall'attore.

- t. Il trasferimento è comunque condizionato alle autorizzazioni da parte degli organi della procedura, talché ove non dovessero intervenire si procederà all'integrale restituzione della cauzione per fatto non imputabile all'aggiudicatario ma senza dar corso ad altra richiesta.
- u. Il versamento dell'intero prezzo, ovvero della prima rata, che dovrà intervenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, non darà diritto al trasferimento in quanto la società affittuaria del ramo d'azienda è società cooperativa formata da ex dipendenti della cedente e beneficia del relativo diritto di prelazione ex D.L. n. 145/2013, art.11, comma 2. L'eventuale aggiudicazione sarà, quindi, comunicata unitamente all'avviso al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione nel termine di giorni 15 dalla notifica della comunicazione.

Nel caso in cui il predetto diritto di prelazione venga esercitato, la procedura provvederà alla restituzione delle cauzioni versate.

Solo all'esito del mancato esercizio nel termine di giorni 15 dalla notifica della comunicazione si darà corso al trasferimento.

- v. Tutte le condizioni del presente avviso dovranno essere trasfuse nell'eventuale atto di trasferimento e comunque ciò che la cedente riterrà ai fini della descrizione di quanto oggetto di vendita.
- w. Di tutte le fasi della gara sarà redatto verbale dandone adeguata informativa al G.D..
- x. il presente avviso verrà pubblicato, almeno 30 giorni prima della data dell'incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, (omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché pubblicizzato per via telematica mediante inserimento di breve annuncio, unitamente al testo integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima anche su un sito INTERNET istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia (www.tribunali.it/perugia- link “astalegale.net” sotto la voce “vendite giudiziarie”). Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia

Enrica Capoccia

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via Delle Marmore, 5 – 06134 PERUGIA
Tel. 333-9354900
MAIL enrica.capoccia@gmail.com
PEC enrica.capoccia@legalmail.it

del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito Internet; saranno invece omessi i confini del bene. Il Professionista Delegato notificherà l'avviso ai creditori iscritti, alla società debitrice, ai confinanti risultanti dalla perizia e ai conduttori almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita.

- y. Si precisa che la vendita è da intendersi effettuata alla condizione “*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*”; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- z. La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.
- aa. Gli organi della Procedura si riservano, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento, finalizzato al miglior soddisfo del ceto creditorio, nell'eventualità che successivamente pervengano ulteriori offerte migliorative. 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, dai suoi organi e segnatamente dal Liquidatore.
- bb. Ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal sottoscritto Liquidatore.
- cc. Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge, con i richiami alle norme della procedura.

Perugia, li 27 Agosto 2024

Il Liquidatore
Dott.ssa Enrica Capoccia

