

N. 11/2019 C.P.



TRIBUNALE DI GENOVA

Il Tribunale di Genova composto dai Sigg.ri Magistrati

Dott. Roberto Braccialini

Dott. Pietro Spera

Dott. Andrea Balba

riunito in camera di consiglio, ha pronunciato il seguente

Presidente

Giudice rel.

Giudice

DECRETO

rilevato:

- che il Piano concordatario prevede l'affitto fino al 31/3/2028 alla BAKERY CONSULTING s.r.l. del ramo aziendale relativo alla prestazione di servizi e consulenze esercitato grazie all'apporto del Sig. Ezio Rocchi;
- che la società in concordato ha pertanto chiesto l'apertura di un procedimento competitivo ex art. 163 bis LF utilizzando la bozza del contratto di affitto per comparare le offerte;
- che il Commissario giudiziale, sentito sul punto, ha espresso parere favorevole alla richiesta della società, sulla base della citata bozza di contratto di affitto;

rilevato altresì che l'art. 163 bis u.c. LF prevede l'applicazione della disciplina di cui a detto articolo anche all'affitto di ramo di azienda;

ritenuto di procedere alla procedura ex art. 163 bis LF al fine di ottenere la migliore offerta e ponendo a base della competizione le condizioni di cui alla bozza del contratto di affitto, che si mette a disposizione degli interessati presso il Commissario giudiziale, debitamente anonimizzato nelle parti che espongono dati personali, irrilevanti ai fini della gara;

P.Q.M.

letto l'art. 163 bis LF, dichiara aperta la richiesta procedura competitiva, disponendo quanto segue:

OGGETTO DELL'AFFITTO E CANONE

Viene posta in affitto l'azienda di proprietà di NEWCO BAKERY s.r.l. avente ad oggetto l'attività di consulenza nella creazione, nello sviluppo, nell'assistenza alla produzione e nella commercializzazione di farine alimentari, lo sfruttamento commerciale di opere dell'ingegno e know how in campo alimentare, nonché la formazione di personale addetto alla produzione e commercializzazione di farine ed alimenti, che svolge grazie all'impiego del Sig. Ezio Rocchi. L'Azienda comprende i rapporti commerciali in essere con i clienti cui l'affittante ha reso fino a oggi le prestazioni oggetto della sua attività, sopra indicate. L'Azienda non comprende



impianti, macchinari, mobili e arredi, né macchine d'ufficio o attrezzature varie e minute; comprende invece l'avviamento commerciale a essa relativa. La durata dell'affitto è stabilita per un periodo di anni 7.

l'azienda è meglio descritta nella bozza del contratto di affitto che, anonimizzato, viene messo a disposizione degli interessati e che si richiama integralmente, con particolare riferimento alle seguenti clausole:

- Attività e passività escluse;
- Personale;
- Subentro nei contratti;
- Mancato pagamento del canone;
- L'obbligo del Sig. Ezio Rocchi e della Sig.ra Dania Lombardo;
- Divieto di cessione del contratto;
- Oneri relativi alla gestione;
- Cessazione del contratto e riconsegna dell'azienda;
- Consegna dell'Azienda ed efficacia del contratto;
- Modifiche o integrazioni – Spese del contratto;
- Tassazione;
- Norme applicabili;
- Domicilio eletto;
- Foro esclusivo;
- Antiriciclaggio;

il pagamento di spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti il contratto, a eccezione di quelle che sono per legge a carico dell'affittante, saranno a carico dell'affittuario;

IMPORTO DEL CANONE

Il canone per l'affitto del ramo di azienda è concordemente stabilito in € 28.000 (ventottomila), oltre iva, per anno, da corrispondere bimestralmente in via posticipata, entro il mese successivo al bimestre di riferimento (€ 4.666,67 a bimestre oltre iva).

Per partecipare alla competizione dovrà essere versata cauzione pari a n. 3 mensilità con assegno circolare intestato alla procedura "C.P. Newco Bakery" o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso Banca Passadore & C. S.p.A. utilizzando il seguente Iban: IT98W0333201400000000964042;

il pagamento dei canoni bimestrali, detratta la cauzione versata che verrà trattenuta quale acconto, dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e acceso presso Banca Passadore & C. S.p.A. utilizzando il seguente Iban: IT98W0333201400000000964042;

SUSSISTENZA DI PROPOSTA DI AFFITTO

Si dà atto che è già stata manifestata la disponibilità all'affitto da parte di un interessato, in conformità alla bozza del contratto di affitto sopra citato e a



disposizione dei concorrenti, sulla base della quale è stato determinato il canone di partenza della presente gara;

ONERI

Le imposte e le spese per il contratto, anche notarili, sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario;

MODALITA' DELLA AGGIUDICAZIONE

La deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, con conseguente aggiudicazione, sarà effettuata dinanzi al **giudice delegato** dottor **Pietro Spera, presso il Tribunale di Genova, piano decimo, aula numero 23, all'udienza del 5/7/2021, ore 15**, alla presenza del Commissario giudiziale e del titolare del complesso aziendale in affitto;

il Giudice provvederà a deliberare sull'offerta e a espletare eventuale gara tra gli offerenti, come in appresso meglio specificato;

l'apertura delle buste avrà luogo il giorno e l'ora sopraindicati;

il Giudice delegato procederà nell'ordine: a) alla verifica dei soggetti presenti, personalmente ovvero a mezzo di procuratore speciale; b) all'apertura delle buste contenenti le offerte, secondo con il rispettivo ordine di consegna; c) alla verifica di ricevibilità, ammissibilità e validità delle offerte, annotando unicamente quelle irricevibili, inammissibili o invalide; d) a dare comunicazione ai soggetti presenti delle offerte validamente presentate e degli importi indicati quale corrispettivo per l'acquisto; e) a comunicare l'importo dell'offerta valida più alta tra quelle validamente presentate, che costituirà il prezzo base di gara; f) a dichiarare l'apertura della gara;

le offerte sono irrevocabili e vincolanti, pertanto sussistendone le condizioni daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente l'apertura delle buste;

saranno ammessi a partecipare alla vendita unicamente coloro che avranno presentato offerta ammissibile, valida ed efficace ai sensi del presente bando, come sotto meglio specificato;

Aggiudicazione

Nel caso di unica offerta valida, l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti dell'offerente;

nel caso di più offerte, il giudice delegato darà avvio a una gara tra i relativi offerenti, con rilanci non inferiori a € 1.000 rispetto al maggior canone annuo offerto. Decorso un minuto da ciascun precedente rilancio, risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio;



tutti i rilanci previsti nel presente bando devono essere palesi;

in mancanza di rilanci l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del maggior offerente. In mancanza di rilanci e nel caso di due o più offerte del medesimo valore si procederà ad aggiudicare il compendio mediante sorteggio da parte del giudice delegato;

DISCIPLINA PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Modalità e contenuto dell'offerta di acquisto

Anche coloro che hanno già manifestato interesse al presente affitto e sulla base del quale è stata predisposta la bozza del contratto e la presente procedura competitiva, dovranno presentare l'offerta ai sensi del presente bando;

l'offerta potrà essere avanzata anche per persona fisica o giuridica da nominare entro la stipula dell'atto pubblico e, a pena di irricevibilità, dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente e dovrà contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'acquirente, con la precisazione che:
 - se l'offerente è una persona fisica vanno indicati il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la partita iva, il domicilio, un recapito telefonico e una email, con la precisazione che l'offerente mai potrà opporre inefficacia o mancata conoscenza di comunicazioni inviate ha detto indirizzo telematico;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è una società, vanno indicati la denominazione, la sede, il codice fiscale o la partita iva e le generalità del legale rappresentante con allegata una visura camerale aggiornata;
 - nel caso in cui l'offerente sia un soggetto di diritto non italiano:
 - la visura camerale potrà essere sostituita da un documento equivalente, ad insindacabile giudizio del giudice delegato;
 - i documenti dovranno essere in lingua italiana o muniti di idonea traduzione in lingua italiana, ad insindacabile giudizio del giudice delegato;
 - in ogni caso in cui in cui il giudice delegato possa avere dubbi in ordine alla validità o all'efficacia o l'idoneità circa i documenti prodotti dal soggetto di diritto non italiano, il giudice medesimo potrà comunque ammettere l'offerente di diritto non italiano all'asta e procedere alla eventuale aggiudicazione, concedendo termine all'aggiudicatario di diritto non italiano di regolarizzare i documenti fino al giorno precedente il trasferimento della proprietà. Nel caso in cui il soggetto di diritto non italiano non proceda alla regolarizzazione della richiesta, decadrà dalla aggiudicazione, che avverrà in favore del secondo miglior offerente se esistente, altrimenti si procederà a una nuova vendita;
- la copia fotostatica, sottoscritta in calce per ciascuna facciata, di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica ovvero del legale



- rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica ovvero del procuratore;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti gli allegati del presente bando e di accettarne espressamente il contenuto e relativo regolamento con rinuncia a sollevare eccezioni;

Recapito dell'offerta dell'acquisto e contenuto – cauzione

L'offerta di acquisto a pena di irricevibilità dovrà essere contenuta in apposita busta chiusa, sigillata e firmata sui lembi, che dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale con ricevuta di ritorno o consegnata personalmente presso lo studio del Commissario giudiziale, Dott. Luigi FIGARI, Via XX Settembre 3/10 (previo appuntamento telefonico, tel. 010/589597), Genova entro le 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita (per la consegna personale, nei limiti di apertura dello studio professionale) oppure a mezzo PEC nello stesso termine. Trattasi di termine perentorio e non derogabile;

la busta dovrà contenere anche la cauzione o la prova del suo versamento, se non effettuata con assegno circolare;

il recapito dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente ove, per qualunque motivo, la busta non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza;

le offerte pervenute in ritardo saranno considerate irricevibili. di esse verrà dato atto verbale e dovranno essere ritirate presso lo studio del commissario giudiziale entro 7 giorni dalla data di celebrazione della gara;

sulle buste, a pena di inammissibilità dell'offerta dovrà essere scritta unicamente la seguente dicitura: *“Offerta affitto ramo di azienda consulenziale Concordato Preventivo NEW BAKERY s.r.l., n. 11/2019”*;

il commissario giudiziale annoterà sulla relativa busta eventuali offerte giunte oltre il termine di cui sopra;

Condizioni di ammissibilità dell'offerta

Le offerte saranno ammissibili e valide solo se contemporaneamente:

- saranno pervenute entro il termine perentorio sopra indicato;
- conterranno condizioni uguali o migliorative rispetto a quelle indicate sopra e già depositate; conseguentemente saranno ritenute migliorative unicamente le offerte recanti un canone annuo maggiore rispetto a quello previsto nell'offerta pervenuta alla società Newco Bakery S.r.l.;
- saranno accompagnate da copia dell'ordine di bonifico dell'importo non inferiore a n. 3 mensilità, con valuta beneficiario a due giorni anteriori la data dell'asta (somma da versarsi con causale *“cauzione offerta Concordato Preventivo NEW BAKERY s.r.l., n. 11/2019”*, sul conto corrente intestato a Concordato Preventivo Newco Bakery acceso presso Banca Passadore & C.



- S.p.A., Iban IT98W033320140000000964042 o con assegno circolare intestato alla procedura;
- non saranno sottoposte a condizione né a termine;

Conservazione e restituzione cauzione

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari, salvi casi di perdita della medesima come previsti nel presente bando;

OFFERTA MIGLIORATIVA E SOSPENSIONE VENDITA

Ai sensi dell'articolo 107/4 LF, la vendita sarà sospesa prima della data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento ove pervenga al commissario giudiziale entro il termine essenziale e perentorio di 8 giorni dalla data di aggiudicazione un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 15% del canone annuo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari ad almeno n. 6 mensilità di canoni di locazione dell'offerta migliorativa da versarsi a mezzo bonifico bancario o assegno circolare. L'offerta dovrà essere formulata e pervenire secondo le stesse modalità sopra indicata per le offerte principali presso lo studio del commissario giudiziale entro le 12 dell'ottavo giorno successivo all'aggiudicazione, escludendosi dal conteggio il giorno di aggiudicazione;

nel caso in cui pervenga l'offerta migliorativa, sarà indetta un'ulteriore gara tra l'aggiudicatario e il nuovo offerente con le modalità di cui alla gara principale;

la mancata partecipazione a tale seconda gara comporterà l'incameramento della cauzione in danno del soggetto assente;

se ad essere assente sarà colui che ha presentato l'offerta migliorativa, l'aggiudicazione avverrà nei confronti del precedente aggiudicatario;

CONTRATTO DI AFFITTO

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto;

l'aggiudicatario definitivo acquisterà i diritti derivanti dal contratto di affitto al momento della stipula dell'atto pubblico di affitto, da effettuarsi in favore di esso aggiudicatario o di persona fisica o giuridica da nominarsi da parte dell'aggiudicatario medesimo, avanti a notaio individuato dall'aggiudicatario entro il termine di decadenza sopraindicato; le spese relative al notaio saranno a carico dell'aggiudicatario;

ALLEGATI E RISERVATEZZA

La bozza del contratto di affitto e gli eventuali allegati al presente provvedimento sono coperti da riservatezza, pertanto qualunque interessato che entri in possesso degli allegati dovrà rilasciare dichiarazioni di impegno a non trattare né divulgare



dati e informazioni di cui è venuto a conoscenza in occasione della presente procedura competitiva;

PUBBLICITA'

Il presente regolamento verrà pubblicato:

- per un termine di 30 giorni sul portale delle vendite pubbliche e sul portale Internet delle procedure concorsuali del Tribunale di Genova;
- nella prima data utile sul sito Immobiliare.it e con un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Kijiji.it - gruppo eBay al prezzo complessivo di € 90,00 più IVA;

DISPOSIZIONI FINALI

Qualora a causa di provvedimenti delle autorità competenti il procedimento di vendita competitiva o il perfezionamento della vendita non potesse aver luogo per cause non imputabili al soggetto offerente o aggiudicatario, gli offerenti o l'aggiudicatario avranno diritto esclusivamente alla restituzione della cauzione versata, null'altro avendo a pretendere in ogni tempo e per qualsiasi titolo;

la presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'espressa accettazione da parte dell'offerente di tutte le condizioni e modalità previste nel presente bando e nel conseguente regolamento di vendita.

Genova, 13/5/2021.

Il Presidente
Roberto Braccialini

