



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

**** ** * Sezione fallimentare * ** ***

Fallimento n. 2/2023 – Il Colonnato S.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: Cons. dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: dott.ssa Maria Landolfi

Comitato dei Creditori non costituito

**DISCIPLINARE DI PROCEDURA COMPETITIVA
PER LA VENDITA DI AZIENDA**



A) OGGETTO DELLA CESSIONE.

Oggetto di vendita è il ramo d'azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di ristorazione, ristorazione *take away*, gelateria, bar tavola calda, (attualmente corrente in Roma, Piazza del Sant'Uffizio n. 6/7), composto dai beni, titoli abilitativi, suppellettili e licenza come da dichiarazione in deroga del 15.12.2016, prot. n. 165826, così come descritto nella Relazione di Stima in atti del Dott. Enrico Maria Barone del 21.11.2024, che ogni interessato è invitato a leggere. Si precisa che:

- l'azienda è attualmente concessa in locazione dalla procedura concorsuale con contratto di affitto di ramo d'azienda temporaneo, in cui è stabilito che la cessione del ramo d'azienda sarà considerata causa legittima di risoluzione del contratto;
- non fa parte del ramo di azienda il contratto di locazione delle mura (l'attuale conduttore del ramo d'azienda ha stipulato autonomamente contratto con la proprietà).

Non sarà oggetto di cessione tutto ciò che non è espressamente sopra elencato; in particolare, devono intendersi esclusi dalla vendita i crediti e debiti, comprese le penalità di qualsiasi genere, maturati fino alla definitiva aggiudicazione, i quali resteranno rispettivamente a favore e a carico della cedente.

B) PREZZO DI VENDITA.

Il prezzo base della cessione è fissato in € **467.592,00 (Euro quattrocento-sessantasettemilacinquecentonovantadue/00)** oltre oneri fiscali.

L'offerta minima di rilancio deve essere almeno pari ad € **15.000,00 (Euro quindicimila/00)**.

C) MODALITA' DI SCOLGIMENTO DELLA VENDITA COMPETITIVA.

La vendita avrà luogo mediante procedura competitiva ex. art. 107 legge fallimentare nella forma della asta telematica asincrona (D.M. 32/2015 art. 25), mediante la piattaforma www.fallcoaste.it del soggetto **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**

C1) Presentazione, contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura (Curatore).

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito www.fallcoaste.it; è necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta dovrà contenere:

- a) la domanda di partecipazione all'asta, datata e sottoscritta con firma autografa o firmata digitalmente dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente;
- b) per le persone fisiche, l'indicazione del nome e cognome, luogo e data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente, un indirizzo di posta elettronica certificata cui ricevere le successive comunicazioni;
- c) per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante, un indirizzo di posta elettronica certificata cui ricevere le successive comunicazioni;
- d) l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per l'acquisto. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;
- e) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri che, in ogni caso, non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione.

L'offerta non potrà contenere l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) della cauzione;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);
- valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato

- dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- procura in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);
 - la dichiarazione che si tratta espressamente di offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente;
 - la dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita ex art. 2556 c.c., tutte le imposte e oneri relativi al trasferimento della proprietà del compendio aziendale;
 - la dichiarazione di perfezionamento del ramo d'azienda a mezzo Notaio.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) acquistando la marca da bollo ed applicandola in un foglio da allegarsi tra i documenti necessari all'offerta o versando l'importo di € 16,00 attraverso un modello F23 o F24 ed allegando tra i documenti necessari la quietanza del versamento eseguito, o con ogni ulteriore modalità idonea a fornire riprova dell'avvenuto versamento.

C2) Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente con IBAN IT71X0306911884100000010203 intestato a “**Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**”; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro almeno 3 giorni lavorativi prima dell'inizio del lasso temporale fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita cioè entro il _____ alle ore 23:59.

Il bonifico, con causale “Fall. n. 2.2023 Colonnato Cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte (cioè il giorno ____ alle ore ____).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

C3) Verifica delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto dal Curatore il giorno _____ tramite il portale www.fallcoaste.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 24 ore, a decorrere dal momento in cui il Curatore la dichiarerà aperta (conclusa la fase di verifica delle offerte).

Il gestore (Zucchetti Software Giuridico S.r.l.) della piattaforma telematica comunica a ciascun partecipante il superamento della propria offerta all'indirizzo di posta

elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino ad un massimo di dodici volte (e quindi per complessivi 120 minuti).

Entro il giorno successivo (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) **alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

C4) Esito infruttuoso del primo esperimento e dei successivi esperimenti.

In caso di assenza di offerte o comunque di mancata aggiudicazione a seguito del primo esperimento di vendita, si procederà con le medesime attività sopra indicate per un secondo e terzo esperimento, prevedendo per ciascuno di essi un ribasso del prezzo di vendita del 20% rispetto al precedente esperimento.

In caso di esito infruttuoso anche del terzo esperimento, si procederà con le medesime attività sopra indicate per un quarto e quinto esperimento, prevedendo per ciascuno di essi un ribasso del prezzo di vendita del 10% rispetto al precedente esperimento.

In caso esito infruttuoso anche del quinto esperimento, il fascicolo delle attività di vendita sarà rimesso agli Organi della procedura per le successive determinazioni.

D) Trasferimento

Il contratto di compravendita sarà stipulato – ed il pagamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo e ogni ulteriore onere dovrà quindi avvenire **entro centoventi (120) giorni** dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione - innanzi al Notaio incaricato dalla parte acquirente (che, ove lo voglia, potrà ricorrere al **Notaio in Roma Dott.ssa Ida Scalercio**, che ha già manifestato la propria disponibilità a predisporre l'atto con un onorario di € 1.100,00, oltre IVA e spese).

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

Il presente avviso è un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.. Gli offerenti non potranno, quindi, nulla eccepire e pretendere dal fallimento all'esito della procedura competitiva.

Il saldo del prezzo di acquisto, gli oneri tributari di trasferimento, l'importo (€ 330,00 oltre IVA) che la procedura ha anticipato per lo svolgimento della gara telematica, le spese ed ogni altro onere a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere corrisposti entro l'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine di "Fallimento n. 2/2023 Il Colonnato S.r.l. in Liquidazione".

Sono a carico dell'acquirente le spese, gli oneri, le tasse e le imposte inerenti e conseguenti la stipula del contratto di vendita/decreto di trasferimento.

E) Offerta irrevocabile migliorativa e poteri del Giudice Delegato.

Il Curatore potrà comunque sospendere la vendita ove – entro dieci giorni dalla

comunicazione di aggiudicazione – pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, quarto comma, L.F..

La vendita è soggetta altresì a quanto disposto dall'art. 108 co. 1 L.F..

F) Disclaimer

La presente vendita non costituisce proposta contrattuale, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. e non comporta per la procedura fallimentare e per gli organi alcun obbligo di impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della comunicazione della definitività dell'aggiudicazione né farà sorgere alcun diritto per gli aggiudicatari o per altri soggetti, ivi incluso il pagamento di intermediazione o oneri di consulenza.

La Curatela, sentiti gli Organi della Procedura, si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere, concludere anticipatamente o modificare la presente procedura, senza concedere agli interlocutori alcun diritto a rimborsi o risarcimento ad eccezione della ripetizione di somme eventualmente versate o di garanzie prestate.

G) Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione del disciplinare, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (oscurata nei dati sensibili), sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it (sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.);
- pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sul sito www.tribunale.roma.it;
- pubblicazione sul periodico nazionale Aste Giudiziarie;

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Il Curatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica. Con le stesse modalità verranno indicati il nominativo del notaio, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. L'azienda è venduta a corpo e non a misura, come vista e piaciuta. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'avviso e il disciplinare di vendita, la perizia di stima saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it.

Grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dell'azienda e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza del ramo di azienda, comprendendo l'analisi dello stato di avanzamento delle procedure, anche amministrative.

Per ulteriori informazioni sull'azienda sarà possibile contattare il Curatore a mezzo pec: **f2.2023roma@pecfallimenti.it**.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di Zucchetti Software Giuridico S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. **0444 346211**, e-mail **help@fallco.it**.

Il curatore, a suo insindacabile giudizio, può interrompere o sospendere la procedura, anche a seguito dell'aggiudicazione, e qualora il saldo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Roma, lì 03.03.2025

Il Curatore
Dott. ssa Maria Landolfi
Maria Landolfi