



TRIBUNALE DI MONZA
Sezione III Fallimentare

N. 19/2016 R.G.E.
SALA FEDELE LEGNAMI S.R.L.

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Giudice Delegato Dott. Alberto Crivelli, del C.P. n. 19/2016
SALA FEDELE LEGNAMI S.r.l. (c.f. 07635510154)

Letto il contratto di affitto di ramo d'azienda con proposta irrevocabile d'acquisto e la conseguente istanza per l'apertura di un procedimento competitivo presentata dalla ricorrente;

- considerato che si rende necessario ed urgente procedere alla vendita del ramo d'azienda c.d. "Fai da te", avendo questo Tribunale già autorizzato la vendita dell'altro ramo d'azienda c.d. "Legnami";
- vista la perizia di stima dell'azienda e dei beni in essa contenuti;
- considerato che il Comitato dei Creditori non è ancora stato costituito;
- ritenuto che appare opportuno procedere alla vendita senza incanto del suddetto ramo d'azienda, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti;
- visto l'art. 167 L.F.;
- visti gli artt. 105, 107, 1° comma e 182, 5° comma L.F.

ORDINA

la vendita senza incanto del ramo d'azienda "Fai da te" di Sala Fedele Legnami S.r.l., previa idonea pubblicità della durata di 45 (quarantacinque) giorni ed affissione all'albo da effettuarsi per almeno 3 giorni consecutivi:

LOTTO UNICO sito nel Comune di Usmate Velate (MB), Via Cavour n. 21/23, costituito dal ramo d'azienda c.d. "Fai da te", operante sotto il marchio e la ditta Sala Fedele Legnami S.r.l., dedicato all'attività di bricolage, fai da te e piccola edilizia.

Il suddetto ramo d'azienda si compone (i) delle attrezzature, delle immobilizzazioni materiali e dei cespiti utilizzati nell'esercizio delle attività del ramo d'azienda; (ii) del marchio non registrato "Sala Fai da te" in tutte le sue forme e rappresentazioni; (iii) del portafoglio clienti del ramo d'azienda; (iv) dei dipendenti addetti al ramo d'azienda; (v) di tutte le certificazioni, autorizzazioni e permessi amministrativi relativi al ramo d'azienda e all'attività dallo stesso esercitata e necessari per la medesima attività, previa eventuale adesione alle pratiche di voltura delle stesse ove necessario; (vi) del *know how* aziendale; degli eventuali diritti di proprietà commerciale di titolarità o utilizzati in licenza (ad es. licenze *software*) connessi all'utilizzo delle attrezzature, delle immobilizzazioni immateriali e dei cespiti.

È espressamente escluso dal compendio in vendita il magazzino.

Data della vendita senza incanto: ~~23 gennaio 2018 ore 12:00~~ 15 febbraio 2018 h. 12:00

Prezzo base: € 80.000,00 Rilancio minimo: € 1.500,00

Luogo ove si terrà la vendita: Tribunale di Monza, Via Vittorio Emanuele II, n. 5, aula del Giudice Delegato Dott. Alberto Crivelli.

Il deposito delle offerte in busta chiusa dovrà avvenire presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Monza entro e non oltre il termine perentorio ed essenziale delle ore 12:00 del giorno precedente la gara.

Il ramo d'azienda di cui sopra è meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dall'I.V.G. a firma dell'esperto Christian Moriggi, reperibile sul sito Internet www.tribunale.monza.giustizia.it e sul portale www.astalegale.net, che deve essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate da quanto in uso presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Monza, nonché dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendite Immobiliari" allegate alla presente ordinanza dove applicabili e non in contrasto con il presente avviso, oltre dalle "Condizioni Particolari" sotto riportate.

CONDIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AL LOTTO UNICO

- a) La ricorrente ha istituito una *Data Room* in cui sono disponibili i documenti individuati e descrittivi delle componenti del ramo d'azienda; l'accesso alla *Data Room* sarà ammesso per i potenziali offerenti che avranno dichiarato per iscritto l'effettivo soggetto interessato all'acquisto ed avranno sottoscritto una lettera di riservatezza in ordine ai suddetti dati e documenti;
- b) il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro la consegna dei beni; è fatta salva la possibilità di pagamento dilazionato, comunque non superiore a 24 mesi, se garantito da fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da primario Istituto di Credito; ai pagamenti dilazionati verrà applicato un tasso pari all'Euribor tre mesi, maggiorato di un punto;
- c) in caso di pagamento dilazionato superiore a 90 giorni e comunque entro il termine di 24 mesi, la fideiussione bancaria a prima richiesta di cui alla lettera b) che precede dovrà essere allegata all'offerta ed inserita nella relativa busta chiusa;
- d) l'acquirente potrà subentrare nei rapporti contrattuali relativi alla attività aziendale, pendenti alla data del trasferimento dell'azienda;
- e) l'acquirente dovrà farsi carico di qualsiasi onere di adeguamento alle normative vigenti degli immobili, degli impianti e dei macchinari, che verranno alienati come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia circa le loro qualità o l'inesistenza di eventuali difetti;
- f) allo stato il ramo d'azienda c.d. "Fai da te" è oggetto di contratto d'affitto con proposta irrevocabile d'acquisto sottoscritto con Simis S.r.l. (c.f. e P. IVA 09605320960). Il contratto prevede anche il godimento dell'immobile dove viene esercitata l'attività con riconoscimento di un'indennità di occupazione. Il contratto è consultabile in *Data Room*;
- g) l'Affittuario si è impegnato a rilasciare l'immobile ove si trova la sede operativa del ramo d'azienda entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta che dovesse pervenire dalla procedura concordataria;
- h) al termine dell'affitto, qualora Simis S.r.l. non si dovesse rendere acquirente del ramo d'azienda, il contratto si intenderà cessato e la stessa Affittuaria dovrà riconsegnare a Sala Fedele Legnami S.r.l. l'intero ramo d'azienda così come previsto dagli articoli 13 e 14 del contratto sottoscritto, al quale si rimanda per ogni più approfondita disamina;
- i) l'acquirente dei beni posti in vendita con la presente procedura competitiva dovrà quindi, sottoscrivere il contratto di locazione relativo all'immobile sito in Usmate Velate (MB), Via Cavour n. 21/23, ove si trova la sede operativa del ramo d'azienda, al canone annuo di Euro 48.000,00 alle condizioni tutte previste nel contratto di locazione immobiliare depositato in *Data Room*.

Monza, ~~21~~ 24. XII. 2017



Il Giudice Delegato
Dott. Alberto Crivelli



TRIBUNALE DI MONZA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Monza sita in Via Vittorio Emanuele II n. 3 entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita – dal lunedì al venerdì non festivi. Sulla busta deve essere indicato un nome di fantasia – non il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, il quale invece dovrà necessariamente presenziare alla gara) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, ~~a pena di inammissibilità dell'offerta di acquisto~~ né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore - previa autorizzazione del giudice tutelare-. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'articolo 583 c.p.c.
- i dati identificativi dell'immobile, oggetto della proposta di acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile;
- l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della miglior offerta
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita, delle presenti disposizioni generali e di ogni altro documento pubblicato sul sito del Tribunale di Monza in relazione all'immobile di cui viene depositata l'offerta.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata, a pena d'inammissibilità dell'offerta medesima, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, e, nel caso di società, visura camerale ove si evincano i poteri del legale rappresentante; in mancanza, copia del verbale di assemblea straordinaria per l'attribuzione dei poteri, o atto equipollente, nonché un assegno circolare bancario e/o postale (quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Fallimento", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Ove l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di immobili simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa asta, potrà fare un'unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno degli immobili indicati ed allegando cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso, ove si aggiudichi uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori immobili.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'offerente, deve comprendere e parlare la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta oppure a farsi rappresentare da un procuratore legale munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa all'offerta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dal procuratore legale al Delegato in sede d'asta. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nelle presenti condizioni, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita (solo se prevista offerta minima) o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopraindicate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Se a causa della mancata presenza dell'offerente all'udienza e della conseguente impossibilità di identificare l'offerta presentata in busta chiusa il bene sarà aggiudicato ad altro soggetto, l'offerente non presentatosi perderà la cauzione versata. In caso di mancanza di altri offerenti l'immobile potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello indicato nell'avviso di vendita come offerta minima, ovvero prezzo base, nel caso in cui il riferimento all'offerta minima non sia stata prevista,

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro giorni 120 dall'aggiudicazione.