

## **TRIBUNALE DI AREZZO**

**OGGETTO: FALLIMENTO della "M.D.C. S.N.C. di Acquisti Claudio e C." con sede in Anghiari (AR),**

**Località Viaio n. 68/A**

**Cod. Fisc. e Partita Iva n. 01924520511 e iscrizione REA di Arezzo: AR- 149332**

**R.F. n. 58/2016 R.F.**

### **BANDO DI GARA PER LA VENDITA DELL'AZIENDA EX ART. 105 L.F.**

\*

I sottoscritti Dott. Andrea Fratini e Avv. Chiara Lucci, Curatori del Fallimento in epigrafe indicato,

*premesso*

-che con sentenza n. 58/2016, depositata il 04.07.16, il Tribunale di Arezzo ha dichiarato il fallimento della società **"M.D.C. S.N.C. di Acquisti Claudio e C."** (P.Iva 01924520511);

-che la società fallita è proprietaria di un'azienda corrente in Anghiari, Loc. Viaio n. 68/a avente ad oggetto l'attività di produzione e di commercio all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura, sementi, concimi chimici e biologici, mangimi per animali familiari e per uso zootecnico, antiparassitari, anticrittogamici, diserbi, insetticidi, raccolta e stoccaggio di cereali in genere e di oleaginose; produzione di mangimi, commercio al dettaglio di farine alimentari, prodotti per l'agricoltura e anticrittogamici, che risulta costituita dai beni mobili e immobili strumentali;

-che con provvedimento del settembre 2017 il Giudice Delegato, Dott. Paolo Masetti, anche in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, ha autorizzato i sottoscritti Curatori a porre in vendita l'azienda.

Tutto quanto sopra premesso, la Curatela

*rende noto*

che si darà corso alla procedura prevista dall'art. 105 l.f. finalizzata alla stipula di un contratto di vendita dell'azienda di proprietà della società fallita, alle condizioni, patti e nei termini minimi di seguito indicati. Comunica quindi che il giorno **20 ottobre 2017 alle ore 15:00**, presso lo studio del notaio dott. Andrea Martini in Arezzo Galleria Valtiberina 9, si procederà alle operazioni di vendita senza incanto dell'azienda di seguito descritta.

## **DESCRIZIONE DELL'AZIENDA POSTA IN VENDITA**

La vendita concerne l'azienda sopra identificata e costituita, oltre che dal compendio immobiliare posto in Anghiari (Ar), Loc. Viaio, meglio descritto nella perizia immobiliare già in possesso della curatela, comprensivo di zona produzione, stoccaggio ed uffici, anche dagli impianti, attrezzature, automezzi, mobili, arredi e macchinari di cui all'all. "A" del contratto di affitto vigente, atto a disposizione degli interessati.

Il compendio aziendale, oggetto del presente bando d'asta competitiva, è produttivo ed efficiente e ciò in considerazione del "contratto di affitto di azienda" sottoscritto in data 02.12.2016 ai rogiti Notaio Ferdinando Licenziati, come da autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Paolo Masetti, avente scadenza naturale il 31.12.2017 e con possibilità di proroga trimestrale solo per esigenze della Curatela.

Si evidenzia altresì che alla società affittuaria è stato riconosciuto il diritto di prelazione relativamente all'acquisto dell'azienda, nei termini di cui all'art. 104 bis L.F., a parità di condizioni.

Sono a disposizione degli interessati le perizie che dovranno essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che attiene alla regolarità e l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'azienda, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

**Prezzo base: Euro 390.000,00**

**Rilancio Minimo: Euro 5.000,00**

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'azienda si trova, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita sarà soggetta ad iva o

ad imposta di Registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni ed in base alle condizioni fiscali dell'aggiudicatario.

2) L'aggiudicatario accetta incondizionatamente l'Azienda ed i singoli beni, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento degli stessi, oltre che il rischio che tali beni possano formare oggetto di domanda di rivendicazione, restituzione o separazione.

3) L'aggiudicatario, pertanto, rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti del Fallimento e degli Organi della Procedura, anche nel caso di pretese avanzate a qualsivoglia titolo da terzi.

4) Agli effetti del D.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del bando di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali, dispenserà esplicitamente la procedura Fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica ove necessaria, manifestando di voler assumere tali incombenze. Si specifica che è stato eseguito l'aggiornamento catastale del complesso immobiliare. Nel caso di insufficienza di notizie relative allo stato urbanistico dei fabbricati posti in vendita unitamente all'azienda e costituenti parte integrante della predetta, tali da determinare la nullità di cui all'art. 17 comma 1 o di cui all'art. 40 comma 2 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 comma 1 del D.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, purchè presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Resta ferma la cronistoria urbanistica ed edilizia con la situazione in cui si trovano attualmente gli immobili, che risulta dettagliatamente descritta nella perizia già in atti.

5) L'azienda, come pure i beni mobili – immobili ed immateriali costituenti parte integrante della stessa, viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e/o pignoramenti e/o gravami e/o trascrizioni di qualsivoglia genere. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate conformemente al disposto di cui all'art. 108 l.f. successivamente al pagamento integrale del prezzo e degli oneri fiscali. Il trasferimento è subordinato all'avvenuto pagamento del prezzo. Il versamento del saldo

del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario nel conto corrente intestato alla procedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

6) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo che sarà effettuato il saldo prezzo e dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate secondo il disposto di cui al primo comma dell'art. 587 c.p.c..

7) La proprietà dell'azienda ed i conseguenti oneri saranno rispettivamente a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo degli oneri fiscali e delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento. Le spese per le operazioni di vendita e le successive sono poste a carico dell'aggiudicatario. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso i Curatori Avv. Chiara Lucci, con studio in Arezzo Via Margaritone n. 32, e Dott. Andrea Fratini, con studio in Arezzo Via Bologna n. 6, presso il cui studio sarà altresì possibile prendere visione delle perizie. Per tutto quanto qui non sia previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere redatte per iscritto e presentate in modalità cartacea in busta chiusa presso il Notaio Andrea Martini con studio in Arezzo Galleria Valtiberina n. 9 entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita. La consegna dovrà essere effettuata a mani. La proposta di acquisto dovrà essere siglata su ogni pagina e sottoscritta per esteso sulla pagina finale dal soggetto proponente.

2) Sulla busta dovrà essere indicato l'orario del deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del Giudice Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né l'Azienda per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

3) L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito

telefonico del soggetto cui andrà intestata l'azienda, (non sarà possibile intestare l'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà anche presentarsi nella data fissata per la vendita). Se l'offerente è coniugato 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. Se l'acquirente è una società, l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita iva; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato un certificato aggiornato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura, o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b. sommaria descrizione dell'azienda per la quale l'offerta è proposta;

c. dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e le condizioni contenute nel bando di vendita e nelle perizie di stima;

d. dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e che la stessa è presentata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'azienda, in tutte le sue componenti mobiliari ed immobiliari, al momento del trasferimento della proprietà;

e. indicazione del prezzo offerto che, in ogni caso, non potrà essere inferiore a quello indicato nel bando d'asta come prezzo base; il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che è di 60 giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dall'aggiudicazione;

f. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e/o decadenza o revoca dell'aggiudicazione. Alla stessa dovrà essere allegata: dichiarazione di autorizzazione al trattamento dei dati personali comuni e sensibili ai sensi delle disposizioni di cui al D. Lgs. 196/2003; dichiarazione di consapevolezza sulla responsabilità penale cui si può andare incontro in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ai sensi delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 445/2000; dichiarazione che i dati forniti sono conformi a verità e che le copie dei documenti allegati sono conformi all'originale; certificato antimafia del soggetto offerente di cui all'art. 101.n. 575/1975 e art. 4 D. Lgs. 490/1994, rilasciato dalla Prefettura ovvero dalla

CCIAA competente.

4) In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta, l'azienda potrà essere aggiudicata ugualmente al medesimo anche se assente. L'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto dell'azienda, restando piena facoltà del Giudice Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria dell'azienda è tenuta a presentarsi alla data sopra indicata per la gara; in mancanza la predetta potrà essere aggiudicata ad altro offerente presente, a seguito di gara sulla base del maggior prezzo offerto.

5) Si precisa che, con riferimento al complesso aziendale in esame, il predetto verrà definitivamente trasferito con conseguente immissione nel possesso e trasferimento della relativa proprietà, ovviamente previo versamento del saldo prezzo ed una volta ottenute tutte le successive autorizzazioni giudiziali, non prima che il contratto di affitto attualmente in essere sia giunto alla sua scadenza naturale, ossia il 31.12.2017, e/o comunque, dopo tale data, non prima che siano decorsi 90 giorni dall'aggiudicazione al fine di consentire alla Curatela di informare l'attuale affittuario dell'avvenuta aggiudicazione e sempre che non venga esercitato il diritto di prelazione da parte dell'affittuario.

6) Non è concessa la rateizzazione del prezzo, così come prevista dal novellato art. 107 l.f., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori del fallimento) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.

7a) Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta. In caso di unica offerta valida, si avrà l'aggiudicazione provvisoria a tale offerente.

7b) Per l'ipotesi in cui siano state depositate più offerte. In presenza di più offerte valide si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, col sistema del rilancio in un minuto, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio di Euro 5.000,00. In assenza di adesione alla gara, l'aggiudicatario sarà colui che ha presentato l'offerta più alta; nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta presentata per prima al suindicato delegato.

L'aggiudicazione all'esito dell'apertura delle buste e/o della successiva gara dovrà considerarsi provvisoria e sarà ritenuta definitiva solo in caso di mancato esercizio, da

parte dell'affittuario, del diritto di prelazione alla stessa spettante. Ed infatti, concluso il procedimento di determinazione del prezzo, i Curatori comunicheranno via pec entro 10 giorni all'affittuario i termini dell'offerta dell'aggiudicatario. L'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione, con comunicazione da inviarsi via pec ai Curatori, entro 5 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione; alla scadenza del termine per l'esercizio della prelazione da parte dell'affittuario, i Curatori provvederanno al deposito ed agli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 l.f., con comunicazione anche agli eventuali creditori ipotecari, riservandosi di inviare tempestiva pec di aggiudicazione definitiva dell'azienda alla società affittuaria.

Resta, in ogni caso e comunque salva, la facoltà del Giudice Delegato di sospendere la vendita, ex art. 108 comma 1 l.f., entro 10 giorni dal predetto deposito.

Laddove il Giudice Delegato non sospenda la vendita, i Curatori informeranno l'aggiudicatario, a mezzo lettera raccomandata a/r o a mezzo pec, della aggiudicazione definitiva; con la stessa comunicazione i medesimi indicheranno l'importo definitivo da versare quale saldo prezzo, detratta la cauzione versata. Il trasferimento dell'azienda dovrà avvenire con atto notarile da stipularsi presso il Notaio Andrea Martini designato dalla Curatela con studio in Arezzo Galleria Valtiberina n. 9; a tal fine il Notaio inviterà l'aggiudicatario, mediante lettera raccomandata a/r e/o pec, alla stipula dell'atto di trasferimento con preavviso di 5 giorni rispetto alla data fissata per la stipulazione. Le spese e gli onorari notarili relativi al trasferimento, comprese le tasse e le imposte, saranno tutte a carico esclusivo dell'aggiudicatario, così come ogni spesa relativa ad ogni altra formalità necessaria.

### **PUBBLICITA'**

Per tutti gli adempimenti pubblicitari è delegato l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo, Montepulciano e Siena, il quale opererà secondo le modalità concordate con la curatela e aderente a quanto previsto dall'art. 107 l.f..

L'avviso è pubblicato, per estratto, sul sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie ("www.siena.astagiudiziaria.com; [www.arezzo.astagiudiziaria.com](http://www.arezzo.astagiudiziaria.com); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it); [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it)").

Ciascun interessato, previo appuntamento con i Curatori, potrà procedere alla visita del complesso aziendale ed ottenere ogni informazione in merito.

Arezzo, lì 05 settembre 2017

I Curatori