

TRIBUNALE DI ASTI
SEZIONE SUCCESSIONI

Eredità giacente n. 1902/2023 RGVG

Giudice: Dott.ssa Sara Pozzetti

Curatore dell'eredità giacente: Avv. Sonia Zerella

AVVISO DI CESSIONE AZIENDA

Il presente documento (bando) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita di quanto infra descritto, ai sensi dell'art. 782 e 783 c.p.c. (vendita dei beni ereditari)

Premesso

- Che con decreto del 09/06/2023 il Tribunale di Asti dichiarava giacente l'eredità di XXXXX e nominava curatore l'Avv. Sonia Zerella del Foro di Asti, con studio in Asti, Via Comentina n. 24, pec zerella.sonia@ordineavvocatiasti.eu mail avv.soniazerella@gmail.com che prestava giuramento;
- Che il sig. P. V. era titolare dell'azienda omonima organizzata in forma di impresa individuale, consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio di tabaccheria e commercio al dettaglio di generi di monopolio, nonché ricevitoria lotto, giochi (slot machine), sita in Alba (CN) Piazza Cristo Re n. 16 (numero REA CN 311062) partita iva 01628090050, in locali concessi in locazione in forza di regolare contratto;
- Che è pervenuta offerta di acquisto per Euro 42.000,00 oltre oneri di legge, spese e oneri notarili;
- Che su istanza del curatore, il Giudice ha disposto procedersi a perizia di stima dell'avviamento aziendale, incaricando l'esperto nella persona del Dott. Michele Sibona, dottore commercialista, con studio in Alba, Via Macrino 4 depositata in data 25/11/2024;

BANDISCE

La procedura competitiva di vendita dell'Azienda, nei termini di seguito indicati.

OGGETTO DELLA VENDITA

L'Avv. Sonia Zerella, curatore dell'eredità giacente n. 1902/23 VG Tribunale di Asti, dichiarata con decreto di apertura del Tribunale di Asti in data 19/06/2023 e a ciò autorizzato dal Giudice Dott.ssa Sara Pozzetti con provvedimento del 26/11/2024, in conformità al Programma di liquidazione presentato Curatore e non opposto dai creditori, intende dare corso alla procedura di vendita ai sensi dell'art. 783 c.p.c. dell'Azienda, consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio della tabaccheria e commercio al dettaglio di generi di monopolio, nonché ricevitoria lotto, sita in Alba (CN), Piazza Cristo Re n. 16 in locali non di proprietà del titolare ("Lotto Unico", come infra meglio descritto).

PREZZO BASE PER LE OFFERTE MIGLIORATIVE PER L'ACQUISTO D'AZIENDA

Ogni offerente dovrà depositare offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa ad un prezzo **non inferiore a quello indicato nella relazione estimativa** depositata dall'esperto nominato dal Giudice, indicato in Euro 90.000,00 (novantamila) a titolo di avviamento oltre ad Euro 10.000,00 (diecimila) quale stima dei beni strumentali oltre ad Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento) quale stima - arrotondata per difetto del valore del magazzino - per il complessivo importo di **Euro 110.500,00 (centodiecimilacinquecento) quale prezzo base** oltre oneri di legge, spese e oneri notarili

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO UNICO

La procedura di Eredità Giacente n. 1902/2023 VG vende il complesso aziendale così costituito:

- Mobili e arredi, macchine elettroniche, attrezzature così come indicati nel verbale di inventario a rogito Notaio Dott.ssa Maria Luisa Stuffo in data 30/05/2024 rep. n. 21.661 Racc. 11.556, esclusi i beni di terzi inventariati ed anche non inventariati, tutti usati;
- Rimanenze di sigarette e di articoli vari così come indicati nel verbale di inventario suddetto;
- Contratto di locazione ad uso commerciale del negozio sito in Alba, Piazza Cristo Re n. 16, da intendersi come impegno della proprietà dei locali a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione con il soggetto aggiudicatario dell’Azienda, secondo le condizioni indicate nella dichiarazione del 14/05/2024, e precisamente *“il contratto avrà durata di anni sei, canone annuo di € 12.000,00 (dodicimila/00) da versarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00), aggiornabile annualmente secondo l’indice ISTAT nella misura del 100%; deposito cauzionale pari a tre mensilità, infruttifero”*;
- Le licenze e/o autorizzazioni necessarie ad esercitarne l’attività, previa verifica positiva – da parte delle amministrazioni concedenti /enti pubblici – del possesso dei requisiti in capo al soggetto aggiudicatario dell’Azienda. In concreto, viene ceduta l’Azienda commerciale dotata della relativa autorizzazione amministrativa comunale; **all’azienda è annessa anche la licenza per la gestione della rivendita di generi di monopolio n. 24 in Alba (CN) Piazza Cristo Re n. 16, rilasciata da AAMS Ufficio dei Monopoli per il Piemonte e la Valle D’Aosta Sede distaccata di Cuneo, con decorrenza dal 01/09/2017 al 31/08/2026, nonché ricevitoria lotto n. 2841.**

Nel rispetto della normativa vigente, la gestione della tabaccheria e della ricevitoria lotto avrà effetto dalla data di rilascio delle relative autorizzazioni intestate alla futura cessionaria a norma dell’art. 31

della legge 22/12/1957 n. 1923 e successive modifiche, previa verifica da parte dell'Amministrazione concedente dei requisiti previsti dalla normativa.

L'istanza di voltura delle concessioni governative (licenza tabaccheria e ricevitoria lotto) già intestate al de cuius potrà essere presentata dall'Aggiudicatario solo in data successiva alla stipula dell'atto di cessione dell'Azienda, lo stesso si impegna a versare all'Agenzia delle Dogane e Monopoli una somma "una tantum" stabilita ai sensi dell'art. 12 della legge n. 25/1986 e successive modifiche ed integrazioni, che potrà essere preventivamente quantificata dall'Amministrazione concedente.

La curatela dell'eredità giacente si farà carico dei debiti (verso dipendenti per i quali non sia stata ancora regolarizzata la situazione retributiva e contributiva, verso fornitori, verso il proprietario dell'immobile concesso in locazione, verso istituti bancari, verso i magazzini di deposito dei tabacchi) ancora inevasi alla data della cessione dell'azienda.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- L'azienda viene ceduta secondo la clausola di c.d. "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non assumendo la procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e/o in cui si troverà il lotto al momento della vendita e non rilasciando la procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso dei beni mobili e strumentali nonché attrezzature e pertinenze, con esonero dalla garanzia per evizione, per vizi e/o difformità e per qualsivoglia responsabilità e/o onere, con rinuncia espressa a far valere nei confronti della procedura qualsivoglia

eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza del lotto, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o all'invalidità integrale della vendita;

- Sarà onere dell'Aggiudicatario effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dell'Azienda (ivi inclusa la verifica delle licenze e/o di autorizzazioni), a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della procedura;
- Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute per l'intervento di propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione;
- Inoltre, la procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla procedura relativamente al lotto. La procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità, intendendosi la procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;
- L'acquirente accetta incondizionatamente il lotto, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti delle qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati in tutto o in parte da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento in favore di terzi, l'acquirente:

- Rinuncia espressamente a far valere nei confronti della procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;
- Si impegna a mantenere indenne e manlevare la procedura e i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni oggetto della vendita.

Per ogni controversia e/o contestazione relativa a quanto indicato nel presente invito sarà competente, in via esclusiva, il Tribunale di Asti o lo stesso Giudice designato della procedura qualora la controversia attenga a questioni rimesse alla sua determinazione.

L'Aggiudicatario, a suo esclusivo onere e cura stipulerà nuovi contratti con i vari enti e soggetti giuridici eroganti e/o somministranti tutte le utenze eventualmente necessarie per l'esercizio dell'attività cui l'Azienda è destinata.

I debiti di qualsivoglia natura e a qualsiasi titolo che dovessero insorgere in forza di e successivamente al contratto di cessione, graveranno esclusivamente sull'offerente, il quale terrà interamente manlevata ed indenne l'Eredità giacente da ogni pretesa al riguardo.

Il possesso dei beni costituenti il complesso aziendale verrà trasferito contestualmente al saldo del prezzo e alla stipula dell'atto di vendita avanti al Notaio scelto dalla Procedura che dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva con avveramento della condizione di idoneità professionale all'esercizio dell'attività acquistata, da parte dell'Aggiudicatario.

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA GARA –
TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE
DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

Gli interessati dovranno depositare - **entro e non oltre il giorno 29 gennaio 2025 ore 12.00** - offerta in busta chiusa e in bollo da euro 16,00 (con **prezzo base di euro 110.500,00 oltre oneri di legge, spese e oneri notarili**), con all'interno un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Eredità Giacente RGVG 1902/2023 Tribunale di Asti*" pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'Offerta dovrà essere presentata presso lo studio del Curatore sito in Asti, Via Comentina n. 24, in un unico plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, la seguente dicitura "*Procedura competitiva dell'Azienda – Eredità Giacente n. 1902/2023 RGVG Tribunale di Asti*".

Il plico contenente l'Offerta potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero da un incaricato del soggetto offerente (verrà rilasciata a tale soggetto apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna).

La consegna del plico è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Procedura e/o del Curatore e/o del Coadiutore del Curatore, ove, per qualunque motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

I plichi pervenuti successivamente al termine sopra indicato non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Si precisa che l'attività di rivendita generi di monopolio può essere svolta esclusivamente da aziende in forma di ditta individuale.

La cauzione sarà imputata all'assegnatario in acconto sul prezzo finale di aggiudicazione. Con il deposito dell'offerta i partecipanti espressamente dichiarato di conoscere ed accettare le condizioni di vendita.

La vendita dell’Azienda di cui al Lotto unico è soggetta ad imposta di registro a carico dell’Aggiudicatario ed alle spese di trasferimento, così come sarà posta a carico del medesimo la tassa di registrazione del verbale di gara. Inoltre con l’istanza di voltura delle concessioni governative (licenza tabaccheria e ricevitoria lotto) già intestate al de cuius, l’aggiudicatario richiedente dovrà impegnarsi a versare all’Agenzia delle Dogane e Monopoli una somma “*una tantum*” stabilita ai sensi dell’art. 12 della legge n. 25/1986 e successive modifiche e integrazioni, che potrà essere preventivamente quantificata dall’Amministrazione concedente, nonché impegnarsi a conseguire l’idoneità professionale all’esercizio dell’attività di rivenditore previste dall’art. 9 della L. 1293 del 22/12/1957.

REQUISITI DELL’OFFERTA

L’Offerta – redatta in lingua italiana – dovrà contenere nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di Codice Fiscale, residenza e recapito telefonico, numero di fax e PEC dell’offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità ed eventuale visura camerale. Inoltre, dovranno essere indicate:

- L’espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Bando e dei suoi allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;
- L’espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini del presente Bando, ivi incluse le Condizioni di Vendita di cui al presente Bando;
- L’espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all’acquisto del Lotto oggetto dell’Offerta;

- L'indicazione del corrispettivo offerto per l'acquisto del Lotto, non inferiore al 75% del prezzo base;
- L'impegno a sottoscrivere con il proprietario dei locali siti in Alba (CN) Piazza Cristo Re n. 26, il contratto di locazione commerciale di cui sopra.

L'Offerta dovrà essere siglata in ogni sua parte (compresi gli allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente.

**INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE FRA GLI
OFFERENTI**

L'apertura delle buste e l'esame delle Offerte pervenute avverrà il giorno **30 gennaio 2025 alle ore 10.00** avanti al Curatore dell'Eredità Giacente presso il suo studio in Asti Via Comentina n. 24 alla presenza degli offerenti, con individuazione delle offerte ritenute ammissibili in quanto conformi al presente bando. Il Curatore dell'Eredità Giacente Avv. Sonia Zerella passerà ad esaminare il contenuto delle offerte e l'acquirente verrà individuato sulla base del maggior prezzo offerto rispetto al prezzo base.

In presenza di più offerte, il Curatore disporrà una gara immediata – partendo dalla nuova base d'asta, pari alla migliore offerta presentata – con aumenti minimi stabiliti sin d'ora in misura pari ad Euro 1.000,00 (mille/00), fissando un intervallo di tempo di 60 (sessanta) secondi per rilancio.

Il Curatore dichiarerà “aggiudicatario provvisorio” il soggetto che avrà effettuato l'ultimo rilancio e le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, senza che gli offerenti non prescelti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi sulle somme oggetto di cauzione, mentre la cauzione versata dall'aggiudicatario provvisorio verrà

trattenuta dalla procedura ed imputata in conto prezzo in caso di definitivo trasferimento della proprietà dei beni.

L'aggiudicazione diverrà definitiva e l'interessato potrà presentare istanza all'Ufficio a norma dell'art. 31 della Legge 22.12/1957 n. 1293 e successive modifiche a condizione che sia in possesso dei requisiti richiesti dall'Agenzia delle Accise Dogane e Monopoli (ADM). L'istanza di voltura della rivendita e dell'annessa ricevitoria rilasciata in capo al de cuius potrà essere presentata soltanto in data successiva alla stipula dell'atto di cessione dell'azienda.

Il Curatore comunicherà per iscritto all'aggiudicatario tramite pec all'indirizzo da questi indicato sull'offerta, l'aggiudicazione definitiva vincolata all'avveramento della condizione di idoneità professionale all'esercizio dell'attività acquistata da parte dell'aggiudicatario. Il versamento del saldo prezzo non potrà essere successivo all'atto di cessione che sarà stipulato avanti ad un Notaio prescelto dalla procedura, con spese di vendita e connessi oneri fiscali a esclusivo carico dell'acquirente entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Per quanto non previsto nel presente bando di gara si osservano le norme del codice di procedura civile.

La vendita avverrà alle predette condizioni, salve le integrazioni e/o modifiche strettamente necessarie imposte dal Notaio per una corretta redazione dell'atto. I partecipanti alla gara, con il deposito dell'offerta dichiarano espressamente di conoscere le condizioni di vendita esposte nell'avviso di vendita e di accettarle senza riserva alcuna.

La mancata disponibilità alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine o il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza

dell'aggiudicazione e l'acquisizione definitiva della cauzione da parte della Procedura di eredità giacente a titolo di penale, salvo il diritto per la Procedura al risarcimento del maggior danno.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sui siti internet: www.tribunale.asti.giustizia.it - www.astegiudiziarie.it - www.pvp.giustizia.it (portale vendite pubbliche), nonché sul settimanale Gazzetta d'Alba e mediante affissione di cartello recante la dicitura "*CEDESI AZIENDA – per informazioni e visite contattare il curatore Avv. Sonia Zerella tel. 0141/355559 - mail avv.soniazerella@gmail.com*" presso i locali, per almeno 45 giorni antecedenti il giorno di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente alla perizia di stima, all'elenco inventariale e al materiale fotografico.

VISITE ED INFORMAZIONI

Dei beni potrà essere presa diretta visione previa richiesta di appuntamento al Curatore Avv. Sonia Zerella tel. 0141/355559 pec zerella.sonia@ordineavvocatiasti.eu – mail avv.soniazerella@gmail.com.

Asti, lì 25/11/2024

IL CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE

Avv. Sonia Zerella