

dott. Gian Piero Bellinato
dottore commercialista – revisore legale
via Decio Raggi, 23 – 47121 Forlì (FC)
tel. 0543 766852
e-mail: studiobellinatog@libero.it

TRIBUNALE DI FORLÌ
Cancelleria Fallimentare

Fallimento n. 9/2021 r.g.

AVVISO DI VENDITA AZIENDA

Il dott. Gian Piero Bellinato, curatore del fallimento in epigrafe,

- in conformità al Programma di Liquidazione ex art 104 ter l.f., approvato dal Giudice Delegato in data 09.08.2021, nel quale veniva previsto che la vendita dei beni presenti nella procedura avvenisse unitariamente, ovvero con vendita dell'intera azienda, mediante opportune "procedure competitive" di cui all'art. 107 l.f. primo comma e senza l'intervento dello stesso G.D;
- visto l'art. 107 Legge Fallimentare;

AVVISA

che il **giorno 21 GIUGNO 2022 dalle ore 11:30** si terrà il terzo esperimento per la vendita all'asta dei seguenti beni alle infradescritte condizioni:

vendita in **LOTTO UNICO**, come di seguito descritto, al miglior offerente, dell'intera azienda alberghiera come meglio in seguito descritta nonché come risultante dalle perizie di stima redatte dal Ing. Luca Scarpellini, per quanto riguarda il bene immobile, e dal Geom. Roberto Zanella, per quanto riguarda i beni mobili, perizie entrambe depositate presso il Tribunale di Forlì e che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte ed alle quali si fa integrale rinvio,

LOTTO UNICO

Piena proprietà di azienda alberghiera, tuttora operante, sita a Cesena (FC) in via Rosoleto 607 e così composta:

1. **fabbricato albergo** con area a parcheggio: l'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, censito al Foglio 122, particella 1164, subalterno 1, Categoria D/2 e rendita catastale di € 27.786,00 - sito in via Rosoleto 607, piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo.
Sedime stradale censito al Foglio 122, particella 1165, ente urbano di 77 mq, senza rendita, sito in via Campo della Torre, piano terra.
Il sedime di terreno su cui sorge l'albergo risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 122 particella 1164, Ente Urbano di mq 1.422.
Numero camere attuali: 45 camere di cui 36 doppie, 6 doppie superior e 3 junior suites, con una ricettività autorizzata di 93 ospiti.
SUPERFICIE EFFETTIVA DEL FABBRICATO:
Piano secondo sottostrada parcheggio 400,00 mq
Piano secondo sottostrada centrale termica 22,00 mq
Piano secondo sottostrada servizi 409,30 mq
Piano primo sottostrada accoglienza 428,50 mq
Piano rialzato - interni 428,50 mq
Piano rialzato terrazzi 44,20 mq



Piano primo - interni 428,50 mq
Piano primo - terrazzi 44,20 mq
Piano secondo - interni 428,50 mq
Piano secondo - terrazzi 33,20 mq
Piano terzo - servizi 428,50 mq

L'area scoperta pertinenziale, desunta per differenza tra la superficie catastale del mappale e l'estensione del costruito al piano seminterrato, risulta pari a circa 990 mq, in buona parte adibita a parcheggio.

2. **Arredamento completo di tutti i locali, attrezzature ed impianti bar e cucina** – come analiticamente descritte nell'allegata perizia redatta dal Perito Geom. Roberto Zanella.
3. L'azienda è di intera proprietà della società fallita ed attualmente viene condotta da soggetto terzo mediante contratto di affitto d'azienda avente scadenza al 28 febbraio 2023; tale contratto, tuttavia, prevede che lo stesso venga naturalmente a sciogliersi nel caso di definitiva cessione della propria azienda da parte della procedura concorsuale e che, pertanto, in tale ultima ipotesi, la parte affittuaria si impegnerà a rilasciare la stessa azienda entro due mesi dalla data in cui riceverà comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione della medesima nel corso dell'asta eseguita.

L'azienda ceduta dispone delle necessarie autorizzazioni, originariamente rilasciate alla stessa società fallita, per lo svolgimento dell'attività alberghiera: P.G.N. 3054/2008 – autorizzazione n. 1 del 01.04.2008 ed autorizzazione sanitaria per l'esercizio di attività alberghiera n. 2720 del 01.04.2008.

Per quanto riguarda il marchio aziendale si prega di prendere visione di quanto in seguito segnalato.

Valore originario di stima complessivo dell'intera azienda pari ad €. 2.100.000,00.

Trattandosi di cessione dell'intera azienda, la stessa viene considerata esclusa dall'ambito di applicazione iva ed assoggetta ad imposta di registro.

Si segnala inoltre:

- che tale cessione d'azienda non prevede il trasferimento all'acquirente di alcuna passività, in quanto tutte le passività pregresse resteranno in capo alla procedura fallimentare, proprietaria dell'azienda, o all'attuale affittuario d'azienda, per la parte di sua spettanza; anche eventuali crediti o altre attività (diverse da quelle sopra menzionate) non verranno trasferite all'aggiudicatario;
- che, come indicato nella perizia allegata, l'albergo opera tuttora sotto il marchio di affiliazione "Best Western"; si precisa, tuttavia, che la cessione della presente azienda non prevede l'affiliazione automatica con tale marchio e che la stessa dovrà, in seguito, eventualmente essere oggetto di specifici accordi tra l'acquirente e la società titolare dello stesso;
- che la sussistenza di eventuali e parziali problematiche relative al fabbricato sono specificatamente descritte nell'allegata perizia alla quale, pertanto, si fa esplicito riferimento;
- che, come sopra già precisato, l'albergo risulta attualmente occupato, sulla base di contratto di affitto d'azienda, sino alla data del 28 febbraio 2023.

DISPONE

procedersi alla **vendita** dell'intera azienda sopra descritta alle seguenti, specifiche e tassative condizioni:



Prezzo base e rilanci minimi

Il prezzo base del terzo esperimento d'asta, ribassato rispetto al valore adottato nel secondo esperimento d'asta, sarà pari ad euro 1.600.000,00 (unmilionesecentomila/00), secondo quanto già previsto nel P.L. approvato;
la **vendita avanti il Notaio verrà eseguita in conformità di quanto richiamato dall'art. 107 l.f.**; il termine per il versamento del **saldo prezzo è previsto entro 120 giorni dall'aggiudicazione**; non sarà consentito il pagamento rateale; **per i rilanci in sede di gara è previsto un importo minimo pari almeno ad euro 10.000,00.**

Qualora l'asta dovesse andare deserta si procederà a successivi esperimenti di vendita sulla base delle progressive riduzioni già indicate nel programma di liquidazione approvato.

Contenuto dell'offerta

Chi intende partecipare alla vendita dovrà depositare dichiarazione di **offerta irrevocabile di acquisto** (in breve "offerta") che deve **contenere**:

1. marca bollo da Euro 16,00;
2. indicazione della **Procedura (Fallimento n. 9/2021 – Tribunale di Forlì)**;
3. per gli offerenti **persone fisiche**: l'indicazione delle generalità, il luogo e la data di nascita, la residenza o il domicilio, il codice fiscale e la copia di un valido documento d'identità dell'offerente (ed eventualmente del coniuge, se in regime di comunione di beni - ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine dell'eventuale esclusione del bene dalla comunione legale), nonché idonea documentazione che attesti i poteri dell'eventuale procuratore;
4. per gli offerenti **persone giuridiche**: la ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, **certificazione camerale** da cui risultino i poteri conferiti al rappresentante e l'assenza di procedure concorsuali, oltre alla documentazione che comprovi la legittimazione ed i poteri dell'offerente (delibera assembleare o consiliare, procura speciale, ecc.);
5. **indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base** come sopra determinato, a pena di **esclusione** dell'offerta per inefficacia;
6. indicazione del **termine** (che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione) del pagamento del prezzo di aggiudicazione;
7. **l'espressa dichiarazione** di aver preso visione e, quindi, di ben conoscere le perizia di stima con i relativi allegati, in atti;
8. **sottoscrizione autografa** degli offerenti;
9. **assegno circolare non trasferibile, intestato a "Società del Borgo srl in fallimento" per un importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**;
(tale versamento costituisce condizione di validità e di efficacia dell'offerta cui si riferisce e, in caso di mancata aggiudicazione, verrà restituito all'offerente alla chiusura del verbale di aggiudicazione).

Gli offerenti non potranno essere soggetti diversi dagli intestatari dei beni in caso di aggiudicazione (salvi i casi di mandato con rappresentanza e salvo il caso di offerta presentata da procuratore legale, come di seguito precisato).

Deposito dell'offerta

L'offerta deve essere depositata, in busta chiusa e senza annotazioni, presso lo Studio Notarile Maltoni-Scozzoli in Via Mentana n. 4 – Forlì (FC), negli orari d'apertura al pubblico (9,00-12,30 e



15,00-18,30 – chiuso sabato e domenica), entro e non oltre le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte (entro le ore 12,00 del 20 giugno 2022).

L'Addetto alla ricezione annoterà all'esterno della busta:

1. il **nominativo**, previa identificazione, di colui che materialmente esegue il deposito (che può essere persona diversa dall'offerente);
2. **data e ora del deposito**;
3. **data** fissata per l'esame delle offerte;
4. **procedura** per la quale l'offerta è presentata.

L'Addetto rilascerà al depositante ricevuta dell'avvenuto deposito.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta la cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

Partecipazione alla vendita

Gli offerenti possono partecipare alla vendita:

1. personalmente;
2. mediante procuratore legale, il quale può anche fare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.;
3. mediante mandatario munito di procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

Possono partecipare, in qualità di uditori, anche i membri del Comitato dei Creditori, se nominato, e gli altri creditori che ne facciano preventiva richiesta al Curatore.

Esame delle offerte, gara ed aggiudicazione

Il giorno **21 giugno 2022, alle ore 11:30** presso lo **Studio Notarile Maltoni-Scozzoli in Via Mentana n. 4 – Forlì (FC)**, si procederà all'apertura delle buste, depositate ritualmente ed entro il termine prefissato, ed alla verifica della validità e dell'ammissibilità delle offerte.

Offerte almeno pari al prezzo base.

- In caso di **unico offerente**, con offerta almeno pari al prezzo base, l'aggiudicazione avverrà a favore dello stesso senza necessità di effettuare rilanci.
- In caso di **più offerte**, si indirà immediatamente una **gara** fra i presenti che avrà come base d'asta l'offerta più alta con gli aumenti minimi sopra determinati.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che, scaduto il tempo concesso per effettuare gli ulteriori aumenti, come verrà stabilito dallo stesso Notaio in tale sede, avrà effettuato l'offerta più elevata.

Qualora nessuno intenda partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente o, in caso di offerte di uguale importo, a quello che ha depositato per primo l'offerta.

Il procuratore legale risultato aggiudicatario "per persona da nominare", deve dichiarare al Curatore, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona nel cui interesse ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore medesimo.

Versamento del prezzo

Il pagamento dell'**intero prezzo** (dedotta la cauzione già versata) dovrà essere corrisposto nel termine indicato nell'offerta e, comunque, **entro e non oltre il termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione.



Il pagamento può essere effettuato **alternativamente** mediante:

- **assegno circolare** non trasferibile intestato a “**Società del Borgo srl in fallimento**”;
- **bonifico bancario** sul conto corrente del **Fallimento Società del Borgo srl** alle seguenti coordinate bancarie **IBAN = IT 84 U 03273 13202 000110107930**.

In difetto del pagamento nei termini, l’aggiudicazione decade automaticamente e la cauzione viene incamerata dalla procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Sospensione delle operazioni di vendita

Il Curatore potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell’art. 107 4° comma L.F. ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al **dieci per cento** del prezzo di aggiudicazione.

Il Giudice Delegato può sospendere ai sensi dell’art. 108 1° comma L.F., con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano **gravi e giustificati motivi** ed impedire il perfezionamento della vendita stessa, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni del mercato.

Trasferimento della proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà successivamente all’integrale pagamento del prezzo, mediante atto pubblico redatto da notaio indicato dall’aggiudicatario, il quale ne sostiene anche le relative spese, e con la partecipazione, per la parte cedente, del Curatore in qualità di legale rappresentante del fallimento.

Assenza di garanzie

La presente vendita si deve considerare come **forzata** (art. 2919 c.c.) ad ogni effetto di legge e quindi non 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Grava su ciascun partecipante all’asta l’onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso dei beni aziendali è da intendersi effettuata alla condizione “*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*”; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione.

La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano i beni sopra indicati, anche sotto il profilo catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come descritti nelle perizie di stima sopra citate e redatte su incarico del tribunale, perizie alle quali si rinvia e che possono essere consultate dagli interessati direttamente sui siti in seguito indicati sui quali viene effettuata la relativa pubblicità, ovvero presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì.

L’aggiudicatario è altresì onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia catastale, amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell’atmosfera e delle acque dall’inquinamento.

L’aggiudicatario rinuncia, per la stessa partecipazione alla vendita, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazioni in ordine all’identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.



dott. Gian Piero Bellinato
dottore commercialista – revisore legale
via Decio Raggi, 23 – 47121 Forlì (FC)
tel. 0543 766852
e-mail: studiobellinatog@libero.it

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, qualora fosse richiesto.

Si invitano, pertanto, gli interessati a verificare prima dell'acquisto, anche tramite propri tecnici, licenze, autorizzazioni, regolarità urbanistica, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie.

Spese

Tutte le spese inerenti la vendita, quali quelle di registrazione, trascrizione, voltura, imposte di registro e notarili, s'intendono poste interamente a carico dell'acquirente;

la vendita, come anticipato, è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge;

sono altresì ad intero carico dell'aggiudicatario le seguenti spese:

- euro 500,00 + iva, a titolo di rimborso forfettario delle spese da corrispondere al notaio che cura, per conto della procedura fallimentare, tutti gli adempimenti connessi allo svolgimento dell'esperienza d'asta;

- le spese di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, sequestri conservativi ed altre formalità pregiudizievoli; tale cancellazione avverrà a cura e, come anticipato, a spese dell'aggiudicatario, su istanza del Giudice Delegato ex art. 108 Legge Fallimentare, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.

Anche eventuali violazioni alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'autorità amministrativa, a cura e spese dell'acquirente.

Pubblicità

La vendita verrà pubblicata, per estratto, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.immobiliare.it.

Informazioni

Maggiori informazioni e chiarimenti possono essere richiesti al medesimo **Curatore Dott. Gian Piero Bellinato**, presso il suo studio sito in Forlì, via Decio Raggi n. 23 (tel. 0543/766852).

I beni posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati previo accordo telefonico con il Curatore.

Forlì, 7 marzo 2022

Il curatore fallimentare
dott. Gian Piero Bellinato

