

9.12.14  
Q

ALL. 4

TRIBUNALE DI FIRENZE – R.F. 135/2014

Sezione Fallimentare

**FALLIMENTO TORNABUONI SUITES DI CLAUDIO BURRINI & CO. S.A.S.  
AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex artt. 105 e 107 L.F. PER LA CESSIONE DI  
AZIENDA**

Il "Fallimento Tornabuoni Suites di Claudio Burrini & Co. S.a.s.", dichiarato con sentenza del Tribunale di Firenze n. 138/2014 del 21 maggio 2014

**premessò**

che in data 21 ottobre 2014 ha ricevuto a mezzo posta elettronica certificata

**IMPEGNO IRREVOCABILE AD OFFRIRE PER L'ACQUISTO DELL'AZIENDA  
"TORNABUONI SUITES"**

Detta offerta viene qui di seguito trascritta per quanto d'interesse della presente procedura competitiva:

*"Oggetto: azienda di cui al contratto di affitto del 01/04/2014*

*Con riferimento all'azienda in oggetto, atteso che la Curatela intende disporre la vendita ad asta competitiva della medesima nei prossimi mesi di ottobre o novembre 2014, per quanto occorrer possa si manifesta la nostra intenzione di partecipare alla medesima offrendo un importo non inferiore ad €.  
30.000,00=.*

*Quanto sopra valga come impegno irrevocabile restando comunque invariati tutti gli altri nostri diritti.*

*..... unitario ...."*

**preso atto**

che tale offerta irrevocabile costituisce idonea base d'asta per l'esperimento della presente procedura competitiva in considerazione del fatto che essa prevede un prezzo ritenuto

congruo da questa Curatela per riflettere un valore di mercato anche in considerazione delle perizie effettuate sui beni mobili ricompresi nell'azienda da parte del Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze

considerato

che il "Fallimento Tornabuoni Suites di Claudio Burrini & Co. S.a.s." intende pervenire nel rispetto di procedure competitive, fatto salvo il suo diritto di accettare comunque, in caso di assenza di Offerenti alla procedura competitiva, l'offerta irrevocabile sopra trascritta, alla cessione della:

#### 1. AZIENDA "TORNABUONI SUITES"

1.1 - L'azienda "Tornabuoni Suites", esercente l'attività di affittacamere e locazione immobiliare turistica in residenze d'epoca, è costituita dalle seguenti componenti patrimoniali attive:

- a) Tutti i beni strumentali (arredamenti) descritti nell'ambito dell'inventario fallimentare, corredato dalla stima dei suddetti operata dal Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze, Geom. Stefano De Paola, disponibile presso il Curatore (che lo invierà a qualunque interessato ne faccia richiesta a mezzo e-mail all'indirizzo [lapollonio@marchiniassociati.it](mailto:lapollonio@marchiniassociati.it));
- b) Tutte le licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi e simili relativi all'azienda Tornabuoni Suites attualmente in essere;
- c) Tutti i diritti di proprietà intellettuale in titolarità della Tornabuoni Suites S.a.s., quali ad esempio:
  - (i) la denominazione sociale Tornabuoni Suites, la relativa ditta e insegna e il nome Tornabuoni Suites;
  - (ii) tutti i marchi di fatto relativi all'azienda Tornabuoni Suites;
  - (iii) tutti i nomi di dominio registrati ed il sito web della Tornabuoni Suites S.a.s. ([www.tornabuonisuites.com](http://www.tornabuonisuites.com));
  - (iv) il software di gestione e prenotazione;
  - (v) l'insieme di tutti i documenti (in qualsiasi formato anche elettronico) e di

tutte le informazioni aziendali e commerciali (ivi compresi anche l'elenco della clientela di cui Tornabuoni Suites S.a.s. sia titolare, proprietaria o comunque abbia una legittima disponibilità e/o che siano utilizzati o utilizzabili, anche in regime di segretezza e confidenzialità in quanto dati sensibili e/o segreti aziendali.

d) L'avviamento commerciale.

1.2 – L'azienda viene posta in vendita in lotto unico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento a ciascuna delle sue componenti compresi tutti i beni e diritti immateriali nella titolarità di "Tornabuoni Suites S.a.s.", escludendosi qualsivoglia responsabilità in capo alla Procedura e con rinuncia ad ogni eccezione e garanzia da parte dell'aggiudicatario.

1.3 – Sono comunque esclusi dalla cessione ogni altro bene (ivi inclusi crediti e diritti diversi), rapporto contrattuale ed elemento dell'attivo patrimoniale del Fallimento Tornabuoni Suites di Claudio Burrini & Co. S.a.s. diverso da quanto espressamente indicato nel precedente paragrafo 1.1 nonché ogni debito e passività (attuale o anche solo potenziale) della Tornabuoni Suites S.a.s., sia antecedente alla dichiarazione di fallimento, sia successivo ad essa, sia maturato in corso di affitto d'azienda.

## 2. PRECISAZIONI

2.1 – L'azienda è funzionante ed è attualmente concessa in affitto alla Società [REDACTED] con contratto del 1 aprile 2014 in scadenza il 31 dicembre 2019 ad un canone annuo di Euro 6.000,00. La Curatela ha tuttavia facoltà di recedere da tale contratto in caso di aggiudicazione a terzi.

2.2.1 – Non costituisce diritto inerente l'azienda alcun contratto di locazione dei locali ove svolgere l'attività in quanto questi sono stati ristipulati *ex-novo* dal soggetto che attualmente conduce l'azienda in affitto ed espressamente esclusi dall'azienda stessa. Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario individuarne di nuovi.

2.2.2 - L'aggiudicatario dell'azienda sarà pertanto obbligato a liberare immediatamente le unità immobiliari poste in Firenze, Via de' Tornabuoni n. 9, ove viene attualmente esercitata l'azienda, consegnandole all'avente diritto libere e vacue da beni dell'azienda "Tornabuoni Suites", al riguardo rilevando indenne la Curatela da qualsivoglia pretesa da parte del soggetto titolare dei diritti di possesso dell'immobile in virtù dei contratti di locazione dallo stesso stipulati con i soggetti proprietari ovvero da parte degli stessi soggetti proprietari.

2.3 - Non sono in corso rapporti di lavoro dipendente in quanto i dipendenti sono stati licenziati dalla fallita prima della declaratoria fallimentare.

2.4 - La vendita, effettuata ai sensi del secondo comma dell'art. 105 L.F., con le modalità di cui all'art. 107 L.F. ed in conformità a quanto disposto dall'art. 2556 Cod. Civ., è soggetta ad imposta di registro a carico dell'aggiudicatario definitivo così come a carico dello stesso aggiudicatario definitivo saranno le spese per il decreto di trasferimento.

2.5 - Il "Fallimento Tornabuoni Suites di Claudio Burrini & Co. S.a.s." manterrà, senza mai poterla cedere, la propria attuale denominazione sino alla chiusura della procedura, senza che ciò possa costituire pregiudizio al pieno diritto esclusivo del cessionario su tutti i segni distintivi acquistati con l'azienda "Tornabuoni Suites", e del diritto di usarli nell'attività commerciale successiva.

Tutto ciò premesso, precisato e considerato

#### INVITA

chiunque sia interessato a partecipare alla procedura competitiva di cui al presente bando a presentare presso lo studio del curatore, Dott. Lorenzo Apollonio, posto in Firenze, Piazzale Donatello n. 3, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la gara competitiva, offerta di acquisto dell'azienda, così come definita al precedente paragrafo 1 "AZIENDA TORNABUONI SUITES", da depositarsi in busta chiusa recante sull'esterno i riferimenti della procedura e le generalità dell'offerente.

### 3. OFFERTA DA DEPOSITARE

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

3.1 - Manifestazione irrevocabile di volontà all'acquisto dell'azienda in lotto unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento a ciascuna delle sue componenti indicate al paragrafo 1.

3.2 - Indicazione in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per il lotto unico comunque in misura uguale o superiore al prezzo di Euro 30.000,00 (trentamila/00) indicato nell'offerta già ricevuta di cui alle premesse del presente bando recante in calce la sottoscrizione dell'offerente, con deposito di cauzione pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Tornabuoni Suites di Claudio Burrini & C. S.a.s. n. 135/14 - Curatore Dott. L. Apollonio".

3.3 - Assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento in un'unica soluzione del prezzo di definitiva aggiudicazione entro il termine di cui al successivo punto 6.1.

3.4 - Dichiarazione sottoscritta con la quale l'offerente afferma di essere pienamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'azienda in cessione, nessuna componente patrimoniale esclusa, con rinuncia fin da ora ad eventuali azioni risarcitorie nei confronti del "Fallimento Tornabuoni Suites di Claudio Burrini & Co. S.a.s." in relazione a danni eventualmente derivanti dall'esercizio dell'azienda da parte del soggetto che attualmente la conduce in affitto nonché dalla gestione precedente operata dall'imprenditore fallito.

3.5 - Dichiarazione sottoscritta con la quale l'offerente afferma di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni e le informazioni riportate nel presente avviso e nei documenti ivi richiamati.

3.6 - Estremi dell'Offerente, da ricomprendere nei soggetti previsti dal Libro V del Codice Civile per l'esercizio delle attività d'impresa ex art. 2195 Cod. Civ., con documenti identificativi dello stesso e, nel caso di persona giuridica, la visura camerale recante

l'indicazione dei poteri di firma del sottoscrittore dell'offerta, e con l'elezione di domicilio nel territorio della Repubblica Italiana, in difetto di che ogni comunicazione o notificazione di cui al presente bando o conseguente allo stesso verrà effettuata nella Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Firenze.

3.7 - Documentazione attestante i poteri, nessuno escluso, di partecipazione alla procedura di aggiudicazione ed alla eventuale gara in capo al soggetto che per conto dell'Offerente parteciperà alle stesse.

#### 4. PREZZO BASE

4.1 - Il prezzo base stabilito per l'acquisto dell'intero compendio è pari ad Euro 30.000,00=(trentamila/00=).

4.2 - L'imposta di registro e, più in generale, tutte le imposte previste dalle vigenti disposizioni fiscali e tutte le spese, anche notarili, per la formalizzazione del trasferimento dell'azienda e dei relativi beni saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

4.3 - L'offerta deve comunque intendersi come irrevocabile ed incondizionata e verrà intesa al netto delle spese e degli oneri fiscali, dell'imposta di registro e di trasferimento.

#### 5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

5.1 - La gara si svolgerà il giorno <sup>29</sup> ~~11~~ dicembre 2014 alle ore 11:00 avanti al curatore, Dott. Lorenzo Apollonio e dei suoi ausiliari e con facoltà di presenziare del Comitato dei Creditori, presso lo studio posto in Firenze, Piazzale Donatello n. 3, piano terreno.

5.2 - Non è ammessa la partecipazione alla gara per persona da nominare.

5.3 - Saranno aperte innanzi a tutti i presenti le offerte pervenute nei termini o verificato il rispetto delle condizioni soggettive e oggettive di partecipazione. In particolare, all'apertura

delle buste, le offerte che non si presenteranno come irrevocabili per l'acquisto dell'azienda in lotto unico (punto 3.1) o che conterranno indicazioni di prezzo inferiori ad Euro 30.000,00 (trentamila/00) o che mancheranno del deposito cauzionale nella misura prevista (punto 3.2) o che saranno prive dell'assunzione dell'obbligo di pagamento (punto 3.3) o che non conterranno anche soltanto una delle obbligatorie indicazioni di cui ai punti 3.6 e 3.7 saranno dichiarate irricevibili ed escluse dalle successive fasi per l'aggiudicazione; le offerte invece che dovessero risultare prive delle dichiarazioni di accettazione dello stato dell'azienda e della procedura di aggiudicazione (vedi sopra punti 3.4 e 3.5) potranno essere sanate con adeguate dichiarazioni rese dall'Offerente, nella persona del soggetto che lo rappresenti, sempreché dotato dei necessari poteri di rappresentanza e di firma in tal senso, al Curatore. In caso il soggetto che rappresenti l'Offerente nella fase di aggiudicazione non sia dotato del potere di rendere tali dichiarazioni, l'offerta sprovvista delle dichiarazioni di cui ai punti 3.4 e 3.5, non sarà sanabile e dovrà pertanto considerarsi irricevibile.

5.4 - Esaurite le operazioni di cui al precedente punto 5.3, qualora sussista una sola offerta dichiarata ricevibile, il Curatore disporrà l'aggiudicazione dell'azienda al relativo Offerente.

5.5.1 - Qualora, invece, sussistano più offerte dichiarate ricevibili, seppur con indicazione di prezzi diversi, il Curatore inviterà, seduta stante, i relativi Offerenti ad una gara sul valore che avrà come importo base il maggior prezzo contenuto nelle offerte dichiarate ricevibili, con un rilancio minimo di almeno Euro 2.000,00 (duemila/00).

5.5.2 - Trascorsi cinque minuti dall'ultimo dei rilanci, senza che ne segua un altro maggiore, e rispettoso di quanto previsto al precedente punto 5.5.1, il prezzo di vendita sarà definitivamente individuato in base all'ultima offerta in aumento.

5.5.3 - In caso di eventuale assenza di uno o più Offerenti che abbiano diritto a partecipare alla gara ovvero in caso di mancanza, in capo al soggetto che li rappresenti, dei poteri per partecipare alla gara, varrà quale offerta alla gara stessa il prezzo indicato nell'offerta originaria.

5.5.4 - In assenza di rilanci ed in presenza di una sola offerta di importo superiore a tutte le

altre, l'azienda sarà aggiudicata al depositario dell'offerta presa a base gara.

5.5.5 - In assenza di rilanci, ma in presenza di una pluralità di offerte di pari importo, l'azienda sarà aggiudicata al depositario dell'offerta cronologicamente pervenuta per prima.

5.6 - All'esito della gara sarà immediatamente resa la cauzione prestata dai soggetti non aggiudicatari.

5.7 - Di tutte le operazioni e della conseguente aggiudicazione verrà redatto, a cura della Curatela, processo verbale che sarà sottoscritto dal Curatore e dall'Aggiudicatario, a valere per quest'ultimo quale notifica ed accettazione dell'aggiudicazione, salvo se assente, nel qual caso verrà provveduto a notifica a mezzo ufficiale giudiziario.

5.8 - Trattandosi di vendita senza incanto, vengono espressamente escluse tutte le ipotesi di cui all'art. 584 c.p.c.

## **6. PAGAMENTO DEL PREZZO**

6.1 - Entro e non oltre 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a consegnare al curatore fallimentare un assegno circolare intestato a "Fallimento Tornabuoni Suites di Claudio Burrini & Co. S.a.s." d'importo pari al valore di aggiudicazione, detratto l'assegno circolare offerto in cauzione (che sarà trattenuto dalla Procedura) e maggiorato dell'imposta di registro e di tutti gli altri oneri fiscali e costi relativi al trasferimento dell'azienda, che verranno previamente comunicati all'aggiudicatario. In alternativa, il pagamento potrà avvenire mediante bonifico bancario su c/c intestato alla Procedura che sarà indicato dal Curatore.

6.2 - In caso di inadempimento dell'aggiudicatario a qualunque obbligazione derivante dall'aggiudicazione, così come indicate nel presente avviso, questi decadrà da ogni diritto e tutte le somme percepite dalla Procedura, e in particolare la cauzione, saranno trattenute a titolo di risarcimento del danno, con riserva di richiesta degli eventuali danni ulteriori.



## **7. ALTRI ADEMPIMENTI CONSEGUENTI L'AGGIUDICAZIONE.**

7.1 - L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario – anche secondo le indicazioni fornite dalla Curatela – ai fini del trasferimento dell'azienda oggetto del presente avviso, adoperandosi per dar corso nel più breve tempo possibile a tutti i necessari adempimenti, anche di carattere formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge.

7.2 - In particolare, e a mero titolo esemplificativo, sarà tenuto a presentarsi innanzi al notaio indicato dalla procedura per la stipula del rogito relativo alla cessione del compendio aziendale ed a compiere tutte le formalità richieste dalla vigente normativa.

## **8. CONSEGNA DELL'AZIENDA**

La consegna dell'azienda avverrà, nel rispetto delle condizioni tutte di cui al punto che precede, entro 5 giorni dal pagamento del prezzo di cui al punto 6.1. Il ritiro dei beni e le relative spese resteranno ad esclusiva cura ed a carico dell'aggiudicatario.

## **9. ULTERIORI INFORMAZIONI**

9.1 - Il presente bando sarà pubblicato in versione integrale sul sito internet [www.marchinicassociati.it](http://www.marchinicassociati.it) nell'apposita sezione dedicata alla procedure fallimentari (dove potranno essere pubblicate anche ulteriori informazioni in corso di procedura), oltre che sui siti internet specializzati: [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) e [www.tribunale.firenze.it](http://www.tribunale.firenze.it) almeno 15 giorni prima dello svolgimento della gara.

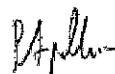
9.2 - Il presente bando sarà pubblicato per estratto anche sul B.U.A.G. di Firenze, Prato e Pistoia.

9.3 - Maggiori informazioni, anche ai fini della documentazione dell'azienda in cessione, potranno essere richieste al curatore Dott. Lorenzo Apollonio con studio in Firenze, Piazzale Donatello n. 3, Tel. 055 2638495 – Fax 055 2638467 o all'indirizzo di posta elettronica [lapollonio@marchinicassociati.it](mailto:lapollonio@marchinicassociati.it).

Firenze, li 28 novembre 2014

il Curatore

Dott. Lorenzo Apollonio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Apollonio', written in a cursive style.