

TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Liquidazione Giudiziale n. 151/25

\*\*\*

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER  
AFFITTO ENDOCONCORSUALE DI AZIENDA EX ART. 212 C.C.I.A.A.

Il sottoscritto Curatore dott. Francesco Milani rende noto che, nell'ambito della Liquidazione Giudiziale in intestazione e in esecuzione dello specifico programma di liquidazione, è indetta una procedura competitiva per affitto endoconcorsuale di azienda con offerte irrevocabili ed eventuale gara fissata per il giorno **30 gennaio 2026 alle ore 12,00** presso il suo studio in Firenze (FI), Via Lorenzo Il Magnifico n. 88, secondo le modalità di seguito esposte.

La presente procedura competitiva viene aperta, ai sensi dell'art. 212 C.C.I.A.A., su una base costituita da una proposta irrevocabile di affitto di azienda pervenuta alla procedura e, quindi, conformemente alle condizioni in essa rappresentate.

**1) Descrizione dell'azienda in affitto**

Lotto unico: azienda organizzata per l'attività di commercio al dettaglio sul sito internet "www.foodaloo.it" di qualsiasi tipo di prodotto e, in particolare, di prodotti alimentari di alta qualità. L'azienda è costituita da elementi immateriali (marchio di impresa e diritti all'utilizzazione di software), da macchine elettroniche da ufficio e da contratti strettamente funzionali all'impresa, il tutto come meglio descritto nella perizia in atti che costituisce parte integrante del presente avviso. I crediti e i debiti (salvo per questi ultimi quanto meglio precisato nel prosieguo) sono esclusi dal perimetro aziendale. L'azienda è stata condotta in esercizio fino al 22 ottobre 2025 (data di apertura della Liquidazione Giudiziale) e al momento è inattiva.

Canone annuo di affitto base	€ 7.200,00
Aumento minimo in caso di gara	€ 100,00
Deposito cauzionale in conto canoni	1/12 del canone annuale proposto

**2) Disciplina dell'affitto di azienda**

L'azienda è posta in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'affitto non è soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né invocando questa potrà essere revocato; di conseguenza le eventuali sopravvenienze passive che dovessero fare carico all'azienda e le eventuali insussistenze di attività non potranno in alcun caso dare luogo a risarcimento e/o indennità e/o riduzioni di canone. L'affitto di

azienda avverrà alle seguenti condizioni da disciplinare con specifiche clausole nel contratto che la procedura stipulerà con l'aggiudicatario:

- durata dell'affitto di 12 mesi, con rinnovo automatico per ulteriori 12 mesi, salvo disdetta con preavviso di 3 mesi;
- mantenimento dell'unico dipendente in forza, previo espletamento della procedura ex artt. 2113 c.c. e 411 e ss. c.p.c. per la liberazione dell'affittuario dalla solidarietà ex art. 2112 c.c. per tutte le passività anteriori all'inizio del contratto di affitto ovvero per la sottoscrizione di accordi finalizzati a tenere comunque indenne e/o ridurre il rischio per l'affittuario dal pagamento di tali passività;
- prosecuzione di tutti i contratti in essere, attivi e passivi, indicati in perizia al fine di preservare il pieno funzionamento dell'azienda;
- impegno per l'affittuario ad accollarsi e pagare, senza rivalsa nei confronti della procedura, tutte le spese afferenti ai suddetti contratti che sono maturate successivamente al 22 ottobre 2025;
- pagamento del canone annuale di affitto di azienda in rate mensili anticipate entro il giorno 10 di ciascun mese di competenza;
- risoluzione del contratto di affitto di azienda nel caso in cui il ritardo di pagamento di anche solo uno dei canoni mensili superi 15 giorni;
- costi di manutenzione e/o riparazione ordinaria e/o straordinaria dei beni compresi nell'azienda nonché le spese per il mantenimento dei diritti che dovessero sorgere in pendenza dal contratto di affitto a carico esclusivamente dell'affittuario senza alcuna rivalsa sulla Liquidazione Giudiziale, intendendosi quest'ultima interamente liberata da qualsiasi responsabilità e/o richiesta al riguardo;
- divieto per la parte affittuaria di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati, senza il consenso scritto della parte affittante, restando comunque inteso che, al momento della restituzione, ogni modifica, trasformazione o miglioria rimarrà acquisita alla parte affittante senza alcun diritto della parte affittuaria a rimborso e/o indennizzo e/o indennità e/o risarcimento di qualsiasi natura;
- obbligo per la parte affittuaria a restituire gli enti affittati entro 15 giorni dalla cessazione dell'affitto nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli avuti dalla parte affittante, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. Eventuali differenze inventariali al momento della restituzione dell'azienda potranno essere solamente a favore, e non a carico, della parte affittante;
- divieto per l'affittuario a ogni forma di affidamento a terzi degli enti aziendali; pertanto è vietato per l'affittuario il subaffitto dell'azienda nonché la sua costituzione in pegno, ovvero la cessione e/o concessione in uso di qualsiasi diritto derivante allo stesso dal contratto di affitto;
- esclusione per l'affittuario del diritto di prelazione all'acquisto dell'azienda ex art. 212, co. 5, C.C.I.I.



Si segnala che l'affittuario dovrà presentare alle competenti Autorità le comunicazioni necessarie per la continuazione dell'impresa a propria cura, responsabilità e spese; inoltre, prima dell'inizio dell'attività, dovrà verificare, sempre a propria cura, responsabilità e spese, l'adeguatezza dei luoghi, nonché la conformità degli stessi alle normative vigenti, con riferimento ai locali in cui l'azienda è sita e, se necessario, stipulare nuovi contratti per il mantenimento della disponibilità degli stessi.

È altresì onere dell'offerente verificare, sotto la propria e unica responsabilità, lo stato e la consistenza dell'azienda con congruo anticipo, avvisando la procedura di eventuali incongruenze e/o non conformità anche a normative specifiche di legge. La documentazione e i dati aziendali potranno essere visionati previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza in relazione agli stessi, con espresso divieto di loro divulgazione o utilizzazione per fini diversi da quelli contemplati nel presente avviso.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione, e, per questi ultimi, non dà diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

### **3) Modalità di partecipazione, di aggiudicazione e di stipula del contratto di affitto di azienda**

Gli interessati dovranno depositare presso lo studio del Curatore all'indirizzo sopra indicato, personalmente o a mezzo di procuratore anche ex art. 579, co. 3, c.p.c., entro le ore 12,00 del giorno 29 gennaio 2026 un'offerta di affitto di azienda in busta chiusa.

L'offerta potrà essere spedita al suddetto indirizzo anche a mezzo raccomandata A.R., che sarà considerata valida solo se ricevuta entro lo stesso termine (ricevimento entro le ore 12.00), per il quale non farà fede l'invio, bensì l'effettiva ricezione che il Curatore annoterà sulla medesima busta.

L'offerta dovrà contenere l'indicazione del canone di affitto proposto e riportare le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale, la partita Iva (se esistente) e i recapiti di posta elettronica ordinaria e PEC.

Dovrà essere allegata copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, in caso di società, anche una visura camerale aggiornata dalla quale risulti la costituzione e i poteri conferiti al soggetto che presenta, ovvero di copia del verbale di autorizzazione se prevista dallo statuto sociale.

L'offerta dovrà altresì indicare l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, nonché di accettare senza riserva alcuna lo stato di fatto e di diritto in cui gli enti aziendali si trovano, ritenendoli comunque idonei all'uso che intende farne, ed esonerando la Liquidazione da ogni responsabilità sulla condizione e conformità normativa degli stessi, con rinuncia a ogni garanzia, anche per

vizi occulti e comunque non evidenziati in perizia, nonché di accettare tutte le condizioni dell'affitto previste al punto 2).

All'offerta dovranno essere allegati assegni circolari non trasferibili intestati a "LG n. 151/25" emessi da banca operante sulla piazza italiana, per l'importo pari a 1/12 del canone annuale proposto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, da imputare in conto primo canone mensile in caso di aggiudicazione.

Nel caso di più offerenti per lo stesso lotto (offerta congiunta), essi dovranno predisporre una sola offerta di affitto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche i loro documenti di identificazione. Essa dovrà riportare l'indicazione della quota di pertinenza di ciascuno dei soggetti offerenti; ove tale indicazione mancasse, le quote di ciascuno si presumeranno in parti uguali tra loro.

L'offerta sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c. Non saranno considerate valide le offerte formulate per canoni inferiori a quello base, così come le offerte subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualsiasi genere diverse da quelle previste dal presente avviso, nonché quelle che avessero a oggetto singoli enti facenti parte dell'azienda. Non trova applicazione l'art. 572 c.p.c.

All'adunanza di aggiudicazione fissata per la data e ora e presso il luogo indicati, il Curatore provvederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e a deliberare sulle stesse innanzi agli offerenti, se presenti.

Qualora all'apertura delle buste fosse accertata una pluralità di offerte valide, si procederà a una gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci di aumento minimo indicato, da tenersi contestualmente innanzi al Curatore tra coloro che le avranno depositate.

Sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'ultimo offerente a cui non sarà seguita, nei tre minuti successivi, un'ulteriore offerta valida.

In presenza di unica offerta ovvero qualora, nel caso di più offerte, nessuno degli intervenuti intendesse partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio del lotto l'unico offerente, ovvero colui che avrà presentato l'offerta più elevata. Qualora venissero presentate più offerte uguali e nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato provvisoriamente all'offerta depositata per prima.

Fatte salve le disposizioni dell'art. 217 C.C.I.I. in quanto compatibili, il Curatore comunicherà l'aggiudicazione definitiva al migliore offerente.

Il contratto di affitto di azienda, conforme al dettato dell'art. 212 C.C.I.I. e contenente tutte le statuizioni previste al punto 2) del presente avviso, sarà stipulato innanzi al notaio individuato dall'aggiudicatario, a sue spese, entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, ovvero nel maggior termine richiesto per il perfezionamento della procedura prevista dagli artt. 2113 c.c. e 411 e ss. c.p.c. per il personale dipendente. Il deposito cauzionale verrà imputato sul primo canone.

Nel caso di offerte congiunte, si precisa che, ferma restando l'unitarietà del lotto posto in asta, della base d'asta, dei rilanci e della successiva aggiudicazione, gli aggiudicatari



avranno facoltà di richiedere che l'affitto venga perfezionato in unico contesto, ma pro

diviso, suddividendolo a favore dei distinti soggetti offerenti per le quote di loro pertinenza.

Si applica l'art. 587 c.p.c. in quanto compatibile.

#### **4) Spese e regime fiscale**

Tutte le spese conseguenti e connesse all'affitto di azienda, comprese quelle fiscali e gli oneri per la procedura ex artt. 2113 c.c. e 411 e ss. c.p.c. e per le formalità presso i Pubblici Registri, saranno a carico dell'affittuario.

Ai fini fiscali si precisa che:

- i) il contratto di affitto di azienda rientra nell'ambito di applicazione dell'Iva con aliquota ordinaria;
- ii) gli ammortamenti relativi agli enti che corredano l'azienda affittata saranno effettuati dalla parte affittuaria, in applicazione dell'art. 2561 c.c. e dell'art. 102, co. 8, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

In caso di variazione di imposizione fiscale per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti all'atto, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione dell'affitto.

\*\*\*

Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore dott. Francesco Milani: tel. 055 213368 - e-mail [fmilani@studiomilaninistico.it](mailto:fmilani@studiomilaninistico.it); bando e perizia sono disponibili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it/pvp](http://pvp.giustizia.it/pvp). I documenti contabili e amministrativi sono depositati presso lo studio del Curatore e, su appuntamento, potranno essere visionati previa sottoscrizione del citato accordo di riservatezza.

\*\*\*

Firenze, 07 gennaio 2026

Il Curatore  
(dott. Francesco Milani)



