

Tribunale Civile di Crotone
Sezione Fallimenti

Fallimento 10/2017
FEDERICO ANTONIO

Giudice Delegato: Dott.Emmanuele Agostini

Curatore D.ssa Maria Teresa Scerbo

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'AFFITTO
DELL'AZIENDA**

Il curatore del fallimento in epigrafe n. 10/2017, dichiarato con sentenza del 05.04.2017 depositato il 06.04.2017 dal Tribunale di Crotone è interessato a ricevere offerte irrevocabili di affitto d'affitto dell'azienda (bar-pasticceria) acquisita alla procedura , ciò al fine di preservarne il valore sino all'espletamento delle procedure di vendita ex art. 107 LF.

La descrizione dei beni costituenti l'azienda e la valutazione nel dettaglio degli stessi è rilevabile dalla perizia di stima redatta dal Dr Emilio Mesoraca pubblicata sul portale dei fallimenti del Tribunale di Crotone.

Si dà atto che la curatela ha già ricevuto una manifestazione d'interesse all'affitto della citata azienda e pertanto, al fine di ricevere offerte migliorative

il curatore propone il seguente:



**BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA PER PROPOSTA DI
AFFITTO DELL'AZIENDA**

I) INFORMAZIONI:

Curatore fallimentare: d.ssa Maria Teresa SCERBO via Reggio,2 – 88841 Isola di Capo Rizzuto (KR) , tel:0962 – 796242 , fax:0962 796242 – indirizzo e-mail:Studiosac.scerbo@gmail.com

II) OGGETTO DELL'AFFITTO:

E' l'azienda esercente l'attività di bar -pasticceria in Crotone via Gallucci,32 costituita da:

Tutti i beni mobili necessari a svolgere l'attività produttiva e commerciale risultanti dall'inventario del fallimento e descritti nella perizia redatta dal Dr Emilio Mesoraca

Nell'affitto d'azienda non sono inclusi crediti, debiti ,rimanenze di materie prime , prodotti finiti e quant'altro non espressamente indicato . Sono altresì esclusi dalla locazione quei beni acquisiti in sede d'inventario ed ivi identificati come di proprietà di terzi.

III) CONDIZIONI DELL'AFFITTO:

A) La durata

L'affitto avrà una durata 6 mesi rinnovabile , ad insindacabile giudizio degli Organi della Procedura , di volta in volta per altri 6 mesi , con facoltà di recesso anticipato per la curatela in ogni momento , con preavviso di almeno due mesi, ai sensi dell'art.104 bis L.F..

B) L'esercizio del diritto di recesso

In caso di esercizio del diritto di recesso anticipato da parte della Curatela, ai sensi dell'art.104 bis L.F., si prevede un indennizzo a favore della parte conduttrice di un importo pari a 1 mensilità . Nel contratto di affitto sarà indicata , come clausola essenziale , la previsione che l'affittuario in caso di recesso anticipato da parte della Curatela non potrà pretendere un indennizzo superiore rispetto a quello come sopra qualificato.

L'indennizzo non competerà qualora la risoluzione del contratto di affitto di azienda sia determinata dalla cessione dell'azienda al medesimo affittuario o dalla cessione della stessa in pubblica gara o con procedure competitive ; in tal caso l'affittuario lascerà l'azienda entro trenta giorni dal versamento del prezzo .



C) Il canone di affitto

Il canone d'affitto annuale è determinato in un importo di :

- Euro 10.200,00 (e quindi euro 850,00 per mese di locazione) ;

Oltre ad IVA di Legge, con regolamento mensile anticipato entro il giorno 5 di ogni mese secondo le modalità che saranno indicate dal concedente.

D) Gli oneri ed obblighi a carico della parte affittuaria:

d 1. L'affittuario costituisce a favore del concedente un deposito cauzionale non imputabile né a canoni né ad oneri accessori, né ad altro titolo, di importo pari a due mensilità a garanzia degli obblighi contrattuali; la cauzione sarà restituita alla cessazione del rapporto a seguito della riconsegna dell'azienda e solo se adempiuto puntualmente l'obbligo contrattuale. Il mancato pagamento, anche parziale, di una sola rata mensile del canone, protrattosi per almeno dieci giorni dalla scadenza, costituisce l'affittuario in mora, con la conseguente possibilità per la curatela di avvalersi della facoltà di risoluzione del contratto per grave inadempimento.

d 2. L'affittuario sarà tenuto al pagamento di tutte le spese ed imposte inerenti e conseguenti la stipula del contratto di affitto d'azienda che rivestirà la forma di Atto Pubblico con Notaio indicato dalla parte concedente;

d 3. L'affittuario dovrà provvedere alla custodia dell'azienda ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, in deroga alle norme generali, di tutti i beni mobili costituenti l'azienda concessa in affitto. Il concedente affitterà i beni aziendali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna e nessuna responsabilità gli potrà essere addebitata a causa dello stato dei beni affittati, né l'affittuario potrà richiedere riduzioni del canone per la stessa ragione. L'affittuario dichiarerà di aver preso visione dei beni mobili costituenti l'azienda e si obbligherà ad utilizzarli soltanto dopo che saranno posti in condizioni, a propria cura e spese, di rispettare la normativa antinfortunistica ed ogni altra previsione di legge relativa all'attività da svolgere, esonerando in ogni caso il concedente da ogni responsabilità derivante dalla predetta.

d 4. L'affittuario non potrà in nessun caso modificare l'attuale destinazione dell'azienda e si obbligherà a svolgere nella stessa esclusivamente l'attività di bar pasticceria a pena del risarcimento danni e avrà l'obbligo di sostenere tutti gli oneri necessari per mantenere i suddetti beni nella propria perfetta funzionalità.

d 5. Sarà fatto obbligo all'affittuario di consentire al Curatore di effettuare periodici accessi presso l'azienda concessa in fitto al fine di verificare lo stato dei beni, nonché consentire la visita della stessa ai potenziali acquirenti previo preavviso.

d 6. Esclusione di ogni diritto dell'affittuario ad eventuali indennità per i miglioramenti apportati all'azienda che comunque dovranno ottenere specifica autorizzazione preventiva del concedente. I miglioramenti apportati, cessato l'affitto d'azienda, sono acquisiti definitivamente dalla procedura.

d 7. All'affittuario è fatto obbligo di stipulare polizza assicurativa, con compagnia di primaria importanza, per responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro, rischi di incendio, atti vandalici e furto con vincolo a favore della procedura



d 8 esenzione di responsabilità della Curatela circa gli atti compiuti durante l'affitto d'azienda ed inerenti la gestione aziendale, nonché in caso di responsabilità civile verso terzi per fatto di propri dipendenti.

E) Il divieto di comportamenti ostativi alle attività liquidatorie

E' fatto divieto all'affittuario compiere atti o attività tendenti a rendere difficoltosa o antieconomica la visione dei beni dell'azienda da parte di terzi o scoraggiarne le iniziative per l'acquisto.

F) L'obbligo di rilasciare l'azienda

E' fatto obbligo all'affittuario di rilasciare l'azienda al termine del contratto di affitto ovvero in caso di esercizio del diritto di recesso anticipato da parte della Curatela . L'affittuario è tenuto a riconsegnare l'azienda e i beni che la compongono in buono stato di conservazione funzionamento salvo il deterioramento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale .

G) La prelazione

All'affittuario è riconosciuto il diritto di prelazione sulla futura vendita dell'azienda ai sensi dell'art.104 bis L.F..

Detta prelazione viene concessa sulla totalità dei beni oggetto del contratto d'affitto d'azienda attualmente di proprietà della fallita

H) Il divieto assoluto di subaffitto

All'affittuario è fatto divieto assoluto di subaffitto e di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto dell'affitto e/o del contratto di affitto;

H) Obbligo di stipula del contratto estimatorio

All'affittuario è fatto obbligo di stipulare con la curatela del Fallimento un contratto estimatorio allegato al presente bando relativo alle materie prime e ai prodotti finiti che compongono il magazzino della fallita. Il contratto estimatorio sarà disciplinato ai seguenti patti e condizioni (per quanto non espressamente previsto si rimanda alla lettura integrale del contratto allegato):

- 1) La curatela del Fallimento consegna ,all'affittuario che li riceve , i beni (giacenze di magazzino)descritti nell'inventario depositato; la perizia redatta dal Dr Emilio Mesoraca contiene invece l'indicazione del valore di stima attribuito ai predetti beni la cui



- quotazione complessiva è stata stimata in circa euro 650,00 (valorizzazione sintetica di stima delle merci in deposito);
- 2) L'inventario delle merci in deposito sarà consegnato all'affittuario con indicazione della descrizione, consistenza e prezzo di vendita al pubblico.
 - 3) L'affittuario nel prendere in consegna i beni descritti dichiara di accettare la valutazione che degli stessi è stata effettuata;
 - 4) Nessun compenso è dovuto all'affittuario per la custodia dei beni;
Le materie prime e i prodotti finiti restano depositati nei locali siti in Crotona alla via Gallucci,32
 - 5) Il prezzo di vendita al pubblico è indicato in euro 650,00
 - 6) L'affittuario si obbliga ad acquistare entro giorni sette dalla conclusione del predetto contratto i beni in giacenza offrendo il 75% del valore degli stessi. Il concedente si riserva la facoltà di accettare

IV) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di affitto costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 c.c. per un periodo di 60 giorni dalla sua presentazione

- 1) Al fine di concorrere all'affitto dell'azienda in oggetto gli interessati dovranno far pervenire entro le **ore 12:00 del giorno 06 Giugno 2017** presso la Cancelleria Fallimentare Tribunale di Crotona e darne contestuale avviso al curatore a mezzo Pec all'indirizzo f.10.2017crotona@pecfallimenti.it in busta chiusa, la propria offerta sulla base delle condizioni e modalità specificate nel presente avviso;
- 2) Sulla base esterna della busta contenente l'offerta dovrà essere apposta la dicitura "**Offerta per affitto d'azienda – Tribunale di Crotona -Fallimento n.10/2017 Federico Antonio**".
- 3) Nell'offerta dovrà essere esplicitamente indicata la volontà di obbligarsi alla sottoscrizione del contratto estimatorio per i beni del magazzino alle condizioni indicate nel bando e nello stesso contratto allegato.
- 4) L'offerta deve contenere l'indicazione del valore offerto del canone annuo per l'affitto dell'azienda specificato in cifre e in lettere;
- 5) L'offerta dovrà contenere un assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione intestato alla "Curatela 10/2017 Federico Antonio" recante un importo pari almeno a due mensilità del canone proposto ovvero 1.700,00 (millesettecento euro) oltre Iva di legge, la cauzione sarà trattenuta definitivamente dalla Curatela in caso di mancata stipula da parte dell'aggiudicatario del contratto di affitto alle condizioni riportate nel presente avviso.
- 6) L'offerta dovrà essere corredata per le persone fisiche da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile e il regime patrimoniale; per le società da visura aggiornata del Registro delle Imprese e da delibera dell'organo amministrativo – se necessaria -, nonché da documento di identità del legale rappresentante e dal certificato fallimentare e antimafia.
- 7) L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa, e potrà essere effettuata personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale.



- 8) L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di ben conoscere l'azienda da affittare, come meglio descritta nella perizia di stima e nell'inventario, e di aver attentamente visionato tutte le condizioni indicate nel presente bando che sarà pubblicizzato sui siti internet specializzati: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Crotona www.tribunale.crotona.it, e di non aver nulla da osservare;
- 9) L'offerta dovrà altresì contenere la manifestazione di volontà alla prosecuzione dell'attività imprenditoriale con particolare riguardo al mantenimento dei livelli occupazionali
- 10) Le buste verranno aperte il **giorno 07 Giugno 2017 alle ore 12:00** dinanzi al giudice delegato, presso il Tribunale di Crotona, alla presenza del curatore e, se interessati, degli offerenti. In tale sede si procederà, quindi, alla scelta dell'affittuario, con i criteri di cui all'art 104 bis comma 2 L.F., gli Organi della procedura in tale occasione provvederanno a gara informale – nell'ipotesi di più proponenti- ed ad individuare l'affittuario in considerazione dell'offerta più vantaggiosa nel suo complesso.

V) AVVERTENZE

- 1) Il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte non comportano per la procedura alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex.art.1336 c.c. non potranno, quindi, gli offerenti nulla eccepire e pretendere dal fallimento all'esito della procedura competitiva;
- 2) L'affitto dell'azienda è disposto nel conferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni suindicati.
- 3) Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal contratto di affitto si applicheranno le disposizioni contenute nell'art.104 bis L.F., nonché del Codice Civile.

VI) PUBBLICITA' ED ACCESSO ALL'AZIENDA

Copia del presente avviso sarà visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Crotona nonché affisso per tre giorni consecutivi sull'Albo del Tribunale di Crotona e sarà inoltre reso disponibile, unitamente all'inventario del patrimonio fallimentare, alle perizie di stima dei beni mobili, sui siti internet sopra indicati almeno 5 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte della presente procedura competitiva.

Della presente procedura competitiva verrà data massima diffusione e visibilità ai potenziali interessati, per tramite delle soc. Edicom Servizi Srl ed Edicom FinanceSrl, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- ✓ pubblicazione di inserzione con foto e possibilità di consultare digitalmente perizia ed inventario sui siti Internet specializzati: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.astemobili.it, pubblicata online almeno 5 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- ✓ realizzazione di **Banner ad alta visibilità** con foto e link diretto all'inserzione della procedura competitiva, sui siti internet sopra indicati in Homepage;
- ✓ almeno 5 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, verrà data ulteriore diffusione del bando per l'affitto di azienda sul sistema "Aste Click", che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati a maggiore diffusione che in totale vantano circa 12.000.000 di utenti mensili (es. casa.it);



secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; immobiliare.it ecc. ecc.) e relativi portali ad essi correlati (Ebay annunci.it - Kijiji - Vivastreet.it - TuttoAnnunci.org - IlCercaCasa.it - Trovacasa.net - CambioCasa.it - Casaclick.it - Rubricaimmobiliare.it - Trovacasa.it - CercasiCasa.it - ImmobiliWeb.com - Cercasicasa.it ecc. ecc.) per un totale di oltre 50 siti internet di settore.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore potrà procedere alla visita dell'azienda ed ottenere ogni informazione in merito . Ogni altro documento citato nel presente bando per la conoscenza dei beni , dei diritti e di qualsiasi altra informazione facente parte dell'azienda da locare, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, è a disposizione degli interessati e visionabile presso il Curatore.

Maggiori informazioni inerenti i rapporti con il personale dipendente della ditta fallita potranno essere richieste al Curatore .

Crotone li 26.05.2017

Il Curatore


