



TRIBUNALE DI CROTONE
Ufficio Procedure Concorsuali

FALLIMENTO nr. 4/2017

G.D. DOTT. EMMANUELE AGOSTINI

AVVISO DI ESPERIMENTI DI VENDITA DI RAMO D'AZIENDA

Curatori Fallimentari:

Rag Iole Madarena	Avv. Francesca Sorrentino
Via Firenze, 14	Via Assisi, 20
88900 Crotona	88900 Crotona
p.e.c. f4.2017crotona@pecfallimenti.it	

I curatori del fallimento nr. 4/2017, aperto avanti il Tribunale di Crotona con sentenza del di 06/03/2017, a seguito dell'approvazione del programma di liquidazione e dell'autorizzazione concessa dal G.D. dott. Emmanuele Agostini,

AVVISANO

che presso lo studio del Notaio dott. Carlo Proto, in Crotona alla via V. Veneto n. 13,

il giorno 31 luglio 2018 alle ore 16.00

avrà luogo la procedura di vendita competitiva del ramo d'azienda corrente in Santa Maria Nuova (AN) ad oggetto il compendio industriale (comprendente beni immobili, mobili, impianti ed attrezzature), secondo la disciplina e le condizioni previste nel "DISCIPLINARE PER LA VENDITA DI RAMO D'AZIENDA", in data 28/05/2018, pubblicato e disponibile in forma integrale sui siti internet www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistadelleastegiudiziarie.it; www.asteannunci.it e sul sito istituzionale del Tribunale di Crotona www.tribunale.crotona.it, che ogni interessato è espressamente invitato a consultare per assumere ogni informazione utile per la partecipazione alla procedura di vendita.

Con il presente avviso, i curatori fallimentari informano che:

Stato del Ramo d'azienda: attualmente in affitto; il contratto è sub iudice.

Prezzo base d'asta: euro 8.722.628,00 (euro ottomilionesettecentoventiduemilaseicentoventotto/00)

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 10.000,00 (euro diecimila)

Il complesso industriale è un impianto molitorio con annesso stoccaggio e conservazione dei cereali di proprietà di "VILLA DEL SOLE S.r.l.", sito nel comune di Santa Maria Nuova (Ancona) alla Via Pradellona n. 5, Località Scarpara Alta.

L'opificio, sviluppato su un'area di mq. 20.627, risulta così edificato:

- n. 3 magazzini di stoccaggio;
- n. 12 silos metallici;
- n. 1 fabbricato uffici e servizi;
- n. 1 centrale di ricezione e pulitura cereale;
- n. 1 cabina elettrica di ricevimento ENEL;
- n. 1 cabina di trasformazione;
- n. 1 molino a grano duro;
- n. 1 batteria da n. 11 silos semole;
- n.4 silos per stoccaggio sottoprodotti.

Il compendio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Nuova (AN) al foglio 17, p.lla 242, sub. 5, Categ. D/7, Rendita Euro 36.498,00.

Per la descrizione di impianti di produzione, impianti di servizio e dei beni mobili si fa rimando alla relazione estimativa del geom. Erman Sestito nella procedura di C.P. del 2011

Non costituiscono oggetto di cessione tutti i requisiti e le qualificazioni aziendali relative all'esercizio dell'attività, né sono oggetto di cessione i crediti aziendali e i debiti sorti antecedentemente alla data di consegna del Ramo.

Alla cessione d'azienda regolata dal Disciplinare e in particolare alla successione nei contratti si applica la disciplina di cui all'art. 2558 c.c.

Il suddetto Ramo d'Azienda attualmente è condotto in affitto da terzi e la convenzione è sub iudice.

Il Ramo d'Azienda viene venduto nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, secondo il criterio di vendita "visto e piaciuto", liberi da pesi, vincoli e/o gravami, e l'acquirente si assume ogni rischio in ordine alla loro condizione giuridica e materiale e alla loro idoneità tecnica e funzionale, nonché allo stato d'uso.

Il fallimento cedente non presta alcuna garanzia sui beni ceduti, essendo espressamente esclusa, nei confronti dell'acquirente, qualsiasi garanzia per vizi, difetti, e/o difformità dei beni venduti, per cattivo funzionamento o per difetto di qualità essenziali, per mancata conformità ad eventuali requisiti prescritti da normative legislative o regolamentari, restando

esclusa qualsiasi pretesa dell'acquirente avente ad oggetto risarcimenti, indennità, indennizzi, rimborsi, restituzione ovvero riduzione del prezzo versato.

La vendita avverrà a seguito dell'espletamento di una procedura competitiva basata sul criterio dell'aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente superiore.

Quanto alla prelazione riconosciuta in favore dell'affittuaria tale diritto potrà essere esercitato esclusivamente con la partecipazione alla procedura competitiva di vendita dell'Azienda, considerandosi la mancata partecipazione quale rinuncia alla prelazione stessa; l'affittuaria non aggiudicataria dovrà rilasciare il ramo d'azienda entro giorni sessanta dall'aggiudicazione a terzi.

CALENDARIO DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA – PREZZI BASE

Qualora all'esito del primo esperimento di vendita il Ramo d'Azienda risulti ancora non aggiudicato, i Curatori assisteranno ad ulteriori esperimenti di vendita, secondo il seguente calendario:

ASTA	DATA	PREZZO BASE
Primo esperimento	31 luglio 2018 ore 16:00	Euro 8.722.628,00
Secondo esperimento	30 ottobre 2018 ore 16:00	Euro 6.541.971,00
Terzo Esperimento	28 dicembre 2018 ore 16:00	Euro 4.906.478,00
Quarto Esperimento	05 marzo 2019 ore 16:00	Euro 3.679.859,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta legale.

Le offerte dovranno pervenire perentoriamente entro e non oltre le ore 12.00 del giorno feriale antecedente alla data stabilita per l'asta, tramite posta o mediante consegna diretta "a mano". Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello di seguito indicato.

Nel caso in cui le offerte siano inviate per posta, dovranno essere indirizzate a:

Studio Notarile dott. Carlo Proto, con studio in Crotone, V. Veneto n 10.

L'offerta, da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso sigillato, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali

manomissioni, recante a pena di esclusione soltanto il riferimento: “**Fallimento n. 4/2017 di Villa del Sole S.r.l. – Offerta per la partecipazione all’asta del giorno**”.

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla procedura, due buste chiuse sigillate, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. La busta “A” dovrà contenere la dicitura “**Busta A - Documentazione Amministrativa Acquisto**” e la busta “B” dovrà contenere la dicitura “**Busta B - Offerta Economica Acquisto**”.

Nella busta “A”, contenente la Documentazione Amministrativa, il concorrente dovrà inserire, a pena di esclusione dalla Procedura, la seguente documentazione:

- dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta dal legale rappresentante o da persona munita da comprovati poteri di firma, con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell’art. 38 del D.P.R. n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di partecipazione previsti al paragrafo 7 del disciplinare;
- documentazione bancaria di attestazione di versamento della cauzione provvisoria (come infra disciplinata), completa di indicazione del codice CRO;
- il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., di data non anteriore a sei mesi a quella dell’esperimento della Procedura;
- nome, numero di telefono, indirizzo e se disponibile indirizzo di posta elettronica certificata ai quali si desidera ricevere eventuali comunicazioni;
- copia del presente disciplinare, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell’ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Si precisa che qualora la dichiarazione anzidetta venga sottoscritta da un procuratore speciale a ciò autorizzato, nella busta “A” dovrà, altresì, essere prodotto, in originale ovvero in copia conforme all’originale, il relativo atto di procura dal quale si evincano i poteri di rappresentanza del sottoscrittore delle dichiarazioni.

Si precisa peraltro che in caso di certificazioni/attestazioni ecc. rilasciati in lingua diversa dall’italiano, dovrà esserne presentata anche la traduzione giurata.

Cauzione Provvisoria

Ciascuna offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito cauzionale d’importo pari al 10% del prezzo base d’asta da imputarsi a titolo di cauzione, costituito e giustificato dalla attestazione di versamento, mediante disposizione di bonifico a

favore del C/C bancario intestato a “Fall. n. 4/2017 – Villa del Sole S.r.l.” distinto dal seguente codice IBAN: IT 80 C 02008 22201 000101567496, con causale “cauzione per Offerta di Acquisto del Ramo di Azienda”.

Sarà scartata, rendendo inammissibile l’offerta alla quale si riferisce, l’attestazione di bonifico che non rechi l’indicazione del codice CRO, ovvero che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell’ultimo giorno per la consegna dell’offerta.

Le cauzioni verranno restituite mediante bonifico ai soggetti non aggiudicatari, sul conto corrente che ciascuno dovrà necessariamente indicare, entro quindici giorni lavorativi dall’aggiudicazione della Procedura.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del Contratto di Cessione di Ramo di Azienda, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del prezzo.

Nella busta “B”, il concorrente dovrà inserire L’Offerta di Acquisto del Ramo di Azienda; la busta dovrà esser sigillata e controfirmata su almeno uno dei lembi di chiusura, con la scritta “Busta B - Offerta Economica Acquisto”.

L’Offerta di Acquisto, dovrà a pena di esclusione dalla Procedura:

- indicare esattamente la denominazione e ragione sociale, la relativa P. IVA nonché la sede legale dell’offerente;
- essere siglata o firmata in ogni pagina e sottoscritta per esteso nell’ultima pagina dal legale rappresentante dell’offerente (o comunque da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta nella busta A);
- indicare il prezzo in numerario ed in lettere offerto per l’acquisto del Ramo di Azienda, prezzo che non dovrà essere inferiore al prezzo base per l’acquisto; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, prevarrà il prezzo più favorevole per la Procedura;
- prevedere l’obbligo dell’acquirente di corrispondere alla curatela il prezzo, secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare;
- prevedere l’obbligo dell’acquirente di corrispondere alla curatela al momento della stipula del Contratto di Cessione di Ramo di Azienda, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge, tutte le imposte di legge e le spese di trasferimento;

- indicare che si tratta espressamente di proposta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- contenere la dichiarazione espressa di accettazione del Ramo di Azienda come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nel Disciplinare e nella documentazione allegata, inclusa la relazione di stima;
- contenere la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza della situazione giuridica e di fatto del Ramo di Azienda quale risultante dall'elaborato peritale redatto dal geom. Erman Sestito.

Non saranno ritenute valide le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

APERTURA DELLE BUSTE; ESAME DELLE OFFERTE

La prima asta, nonché occorrendo ogni asta successiva, si terrà alla data ed all'orario indicati, presso lo Studio Notarile dott. Carlo Proto quale Notaio Incaricato.

Il Notaio Incaricato, alla presenza dei Curatori e degli offerenti, procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte ed alle operazioni successive necessarie a giungere all'aggiudicazione del Ramo di Azienda.

Ciascun soggetto che avrà presentato un'offerta ha l'onere di presenziare, direttamente o tramite proprio delegato con procura speciale notarile, all'apertura dei plichi e delle offerte.

L'espletamento della Procedura si articolerà nelle seguenti fasi:

Il Notaio Incaricato, alla presenza dei Curatori nonché degli offerenti, procederà alla verifica dell'integrità e regolarità formale dei plichi pervenuti presso il suo studio e procederà all'apertura degli stessi, seguendo il seguente procedimento:

- preliminarmente aprirà le buste denominate "Busta A – Documentazione Amministrativa Acquisto" delle Offerte per l'Acquisto del Ramo ddi Azienda non escluse, constaterà la presenza dei documenti ivi contenuti, mediante spunta ad alta voce dei documenti stessi;
- successivamente aprirà le buste denominate "Busta B – Offerta Economica Acquisto" e ne verificherà l'ammissibilità, accertando per ognuna che contenga tutti i requisiti necessari perché possa essere considerata ammissibile ai sensi di quanto indicato al precedente paragrafo 9.2, provvedendo ad escludere eventuali offerte inammissibili;
- infine darà lettura dei prezzi offerti per l'acquisto del Ramo di Azienda.

In caso di presentazione di una sola Offerta per l'acquisto del Ramo di Azienda valida, l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente, al prezzo da questi offerto.

In caso di presentazione di più Offerte valide, si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi proposti.

Inoltre, all'esito della Procedura, il Notaio Incaricato procederà:

- a depositare copia autentica del verbale della Procedura nel fascicolo del fallimento provvedendo ad inserire l'originale tra gli atti del proprio repertorio;
- a predisporre il Contratto di Cessione del Ramo di Azienda;
- ad eseguire le formalità di registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento del Ramo di Azienda ed alle comunicazioni necessarie.

L'aggiudicatario viene a conoscenza dell'esito favorevole della gara direttamente, in quanto partecipante all'apertura delle Offerte, della quale viene redatto verbale dal Notaio Incaricato, o tramite comunicazione a mezzo di posta elettronica certificata nel caso in cui non fosse presente all'atto dell'aggiudicazione.

In caso di impedimento il notaio potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nel caso di presentazione di più offerte economiche valide, la gara sarà effettuata tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti.

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara con rilanci non inferiori ad euro 10.000,00 (euro diecimila/00).

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. Resta inteso che anche ogni offerta in aumento sarà considerata vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla data dell'asta.

In assenza di offerte in aumento nei tre minuti successivi all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il Ramo di Azienda in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

All'esito del procedimento, il Notaio Incaricato provvederà a identificare i concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari ai quali dovrà essere restituita la cauzione prestata, impegnandosi i curatori a farlo entro 15 giorni lavorativi, mediante bonifico bancario, sul conto corrente che ciascun offerente avrà indicato.

Di tutte le attività e le operazioni descritte relative alla presentazione ed esame delle domande di partecipazione, all'apertura delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti verrà redatto verbale a cura del Notaio Incaricato, fermo restando che il suddetto verbale (le cui spese saranno corrisposte ed a carico dell'aggiudicatario) non terrà luogo, né avrà valore di contratto.

STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA E MODALITÀ DI PAGAMENTO

La stipula dell'atto traslativo del Ramo di Azienda avverrà davanti al medesimo Notaio Incaricato della Procedura, entro 20 giorni dalla data dell'asta, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante lettera a mezzo p.e.c., almeno dieci giorni prima della data dell'atto.

Saldo del Prezzo di Acquisto

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, all'atto della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, da documentare mediante esibizione di attestazione bancaria comprovante l'esecuzione di bonifico a favore del C/C bancario intestato a "Fall. n. 4/2017 – Villa del Sole S.r.l. distinto dal seguente codice IBAN: IT 80 C 02008 22201 000101567496 con causale "saldo prezzo per acquisto del Ramo di Azienda".

Sarà scartata, rendendo inammissibile l'offerta alla quale si riferisce, l'attestazione di bonifico che non rechi l'indicazione del codice CRO, ovvero che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella della data di stipulazione del Contratto di Cessione di Ramo di Azienda.

Spese

L'aggiudicatario dovrà corrispondere al momento della stipula del Contratto di Cessione di Ramo di Azienda un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura di vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse ed imposte, accessori, spese per bolli ed oneri spese di cancellazione di qualsiasi genere connessi, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della Procedura. L'ammontare presuntivo di tale importo sarà comunicato almeno dieci giorni prima della data dell'atto e dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso all'ordine del Notaio Incaricato.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Il Ramo di Azienda sarà alienato come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in

essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Ramo di Azienda e di tutta la documentazione inerente.

La sottoscrizione dell'offerta comporta specifica accettazione della situazione giuridico-amministrativa dell'azienda.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione di Ramo di Azienda per fatto non imputabile all'aggiudicatario (a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice ex art. 108 l.f.) l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta, stabilito in 180 giorni.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale caso, la Procedura potrà a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. In tale ultima ipotesi, la stipula dell'atto traslativo del Ramo di Azienda avverrà davanti al medesimo Notaio Incaricato della Procedura, entro 30 giorni dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma o lettera a mezzo pec, almeno dieci giorni prima della data dell'atto. Il versamento del Saldo del Prezzo di Acquisto e delle Spese avverrà con le modalità sopraindicate.

Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti a cura della società Edicom Finance s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia Mestre, tel. 0415351922 fax. 0415351923, e-mail info.crotone@edicomsrl.it, a spese della procedura, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita, redatto dalla stessa Edicom Finance s.r.l., sul "Quotidiano Della Calabria" e sul "Il Crotonese", oltre che sui siti internet già indicati

Per prenotare la visita dei rami d'azienda gli interessati dovranno rivolgersi direttamente ai curatori fallimentari.

Crotone, 28/05/2018

I Curatori fallimentari

rag. Iole Madarena



9

avv. Francesca Sorrentino

