

**TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE**  
**UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI**

Concordato Preventivo Omologato Surgel Jonica in liquidazione S.r.l.

n. 2/2014

**INTEGRAZIONE DELL'AVVISO**  
**DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E RAMI D'AZIENDA**

I Liquidatori Giudiziali,

- visto il Programma di Liquidazione;
- vista l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili e dei rami d'azienda rilasciata dal costituito comitato dei creditori;
- visti gli esperimenti di vendita rimasti infruttuosi;
- visti gli articoli 182, 105 e 108 l.f.;
- rilevato che, giusta Circolare della Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni e Procedure Concorsuali dell'intestato Tribunale in data 26/03/2020 sulla *regolamentazione delle attività giudiziali e stragiudiziali inerenti il settore esecuzioni e procedure concorsuali a seguito del d.l. 17 marzo 2020, n. 18 per il contenimento degli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria dell'emergenza epidemiologica da COVID-19* sono stati revocati tutti gli esperimenti di vendita fissati fra il 9 marzo ed il 30 giugno 2020;
- pertanto, nell'ambito della procedura di Concordato in epigrafe non potranno esser tenuti gli esperimenti di vendita già fissati per il 16 aprile 2020 e per il 28/05/2020 giusto avviso del 30/11/2019;
- con istanza dedicata hanno sottoposto all'Ufficio l'ipotesi di mantener fermo l'ultimo esperimento di vendita fissato al 16/07/2020 e però con indicazione del prezzo base corrispondente a quello indicato per l'esperimento del 16/04/2020, revocato;
- con decreto in data 6 aprile 2020 il GD dott. Davide Rizzuti ha autorizzato;

**AVVISANO**

che il giorno **16 luglio 2020** alle ore 12:00 davanti al Notaio incaricato - dott. Andrea Proto con studio in Crotona alla Via S. Paternostro s.n. - si procederà alla vendita senza incanto dei beni di seguito descritti.

--- **BENI IMMOBILI** ---

• **LOTTO 1**

Piena ed intera proprietà (1/1) di immobile a destinazione commerciale – supermercato- in Crotona alla via Nazioni Unite snc Località Farina.

Identificato in catasto Fabbricati Comune di Crotona al foglio 51, p.lla 3438, sub 1, Categoria D/8, rendita € 31.704,00.

L'immobile è concesso in locazione con contratto stipulato il 16/10/2019- per la durata di 1 anno –ove è stato previsto l'obbligo del locatario di provvedere al rilascio entro 60 gg. dalla vendita.

**Prezzo base:** Euro 1.366.875,00

**Offerta minima efficace:** Euro 1.025.156,25

**Offerte in aumento non inferiori a:** Euro 40.000,00

**Termine per il deposito delle offerte:** il giorno precedente la vendita entro le ore 12.00



- **LOTTO 2**

Piena ed intera proprietà (1/1) di locale tecnico in Crotona alla via Mario Nicoletta snc adiacente al Centro Commerciale "Il Granaio"

Si tratta di un manufatto di modeste entità, di forma rettangolare, adibito a locale tecnico a servizio del PDV "Il Granaio" in via Mario Nicoletta.

Il corpo di fabbrica ha una superficie lorda di mq 30,00 al piano terra ove sono collocati gli impianti della centrale antincendio, e una superficie lorda di mq 30,00 al piano interrato, adibito a vasca per la riserva idrica. La planimetria catastale presenta una piccola difformità, derivata dalla presenza di una parete che divide in due la sala al piano terra, ove è collocata la centrale antincendio. Tale difformità è regolarizzabile mediante la redazione di modello "Docfa" per la variazione catastale di diversa distribuzione interna.

Identificato in catasto fabbricati Comune di Crotona al foglio 34, p.lla 957, sub 1, Categoria C/2 posto al piano Terra e seminterrato, consistenza mq 49,00, rendita: € 278,37

**Prezzo base:** Euro 4.936,00

**Offerta minima efficace:** Euro 3.702,00

**Offerte in aumento non inferiori a:** Euro 500,00

**Termine per il deposito delle offerte:** il giorno precedente la vendita entro le ore 12.00

- - - RAMI D'AZIENDA - - -

- **LOTTO C**

**Ramo di Azienda: Via G. Di Vittorio - Il Granaio**

Piena ed intera proprietà (1/1) di ramo di azienda sito in Crotona alla Via G. Di Vittorio, già esercente attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non in forza di autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Crotona n. 17 del 01.12.2011 e dell'Asp di Crotona.

Fanno parte del ramo d'azienda:

- i macchinari, gli impianti, le attrezzature, analiticamente descritti nell'elenco di cui alla perizia giurata di stima redatta dal dott. Francesco Pacenza, dagli Ing. Caiazza – Grilletta e dall'ing. Perri, officiato nella pendenza della procedura concordataria, che debbono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio;

- l'avviamento aziendale come da perizie in atti a firma del dott. Francesco Pacenza e dott. Luigi Labonia.

L'esercizio commerciale si compone di una superficie di mq 2480. L'immobile in cui è esercitata l'attività commerciale è di proprietà di terzi, condotto in locazione ad uso commerciale dalla concedente, giusto contratto stipulato del 07.03.2013, della durata di anni sei.

L'azienda risulta attualmente concessa in affitto a terzi in virtù di contratto del 31.07.2014 con durata fissata in 4 anni (quattro) tacitamente prorogato.

Il contratto prevede, in ipotesi di cessione del ramo di azienda a terzi in esecuzione della procedura concordataria, l'obbligo dell'affittuario di rilasciare l'azienda entro sessanta (60) giorni dalla data di notificazione dell'atto definitivo di trasferimento.

E' riconosciuto il diritto di prelazione in capo all'affittuario nel caso di vendita del ramo d'azienda alle stesse condizioni di terzi offerenti.

**Restano esclusi dal perimetro del ramo d'azienda i beni oggetto di leasing con Mediocredito Italiano S.p.a. (contratti n. 964831 e 964550) ed Albaleasing S.p.a. (contratto n. 1027405)**

**Prezzo base:** Euro 365.386,00

**Offerta minima efficace:** Euro 274.040,00

**Offerte in aumento non inferiori a:** Euro 15.000,00

**Termine per il deposito delle offerte:** il giorno precedente la vendita entro le ore 12.00

\* \* \*



## QUANTO AI RAMI D'AZIENDA

L'acquirente dovrà obbligarsi al rispetto di tutte le previsioni legislative, sia civili che penali, come anche derivanti dalle autorizzazioni e/o licenze e/o concessioni presenti, che riguardino o possano riguardare l'esercizio dell'attività aziendale, facendosene carico esclusivo e sollevando la cedente da qualsivoglia adempimento, responsabilità ed onere, con particolare riferimento alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, di normativa antincendio, ambientale, impiantistica ed immobiliare in genere, nei tempi e nei modi previsti e/o richiesti dai competenti uffici, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa e diritto di rivalsa nei confronti della cedente, anche per tutto quanto necessario a mantenere la piena validità ed efficacia di eventuali licenze ed autorizzazioni relative all'azienda ed al rispetto di tutte le disposizioni impartite dalle Autorità e dagli Enti a ciò preposti.

Si precisa che l'aggiudicazione dei rami d'azienda non comporta l'automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti.

L'acquirente dovrà altresì obbligarsi a stipulare polizza fidejussoria a garanzia del pagamento di due annualità del canone di locazione degli immobili ove il ramo d'azienda è esercitato; la polizza dovrà esser stipulata dall'aggiudicatario entro la data di stipula dell'atto definitivo di trasferimento.

\* \* \*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il prezzo base per l'esperimento di vendita è stato determinato secondo gli esiti delle stime effettuate dagli esperti e degli infruttuosi esperimenti già eseguiti.

I beni immobili e i rami d'azienda costituenti l'oggetto della presente vendita saranno venduti senza garanzia di qualità, a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, 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 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.

L'acquirente rinuncerà, con la stessa partecipazione alla gara, a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione intendendosi il Concordato liberato da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.

La vendita si deve considerare forzata e quindi, come tale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I rami d'azienda sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dagli ing. Caiazza – Grilletta, della stima parere congruità ing. Giuseppe Perri, della perizia del dott. Francesco Pacenza e dott. Luigi Labonia.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sig. Notaio.

Le spese, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

\* \* \*



**MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE**

Le offerte dovranno essere consegnate in plico chiuso presso lo studio del Notaio incaricato dalla Procedura (di seguito, il "Notaio"), entro il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno feriale antecedente l'esperimento di vendita.

Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero a mani da un incaricato dell'Offerente, purché munito di delega con allegata fotocopia del documento di identità del delegante. Al momento della consegna verrà rilasciata all'Offerente apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

La consegna del plico contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'Offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Procedura venditrice, se, per qualunque motivo, il plico non dovesse pervenire entro il predetto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima della scadenza del termine medesimo.

I plichi pervenuti in ritardo, pertanto, non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

La domanda dovrà essere compilata in carta da bollo (Euro 16,00) e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- per le persone fisiche il cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, del soggetto a cui andrà intestato il bene; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale nonché le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante oltre al certificato del registro delle imprese per le società, ovvero l'atto costitutivo per le associazioni ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche) da cui risultino i poteri;
  - verbale di delibera dell'organo competente in estratto autentico notarile (consiglio di amministrazione o assemblea) ove fosse richiesta una delibera autorizzativa (per società di capitali, enti e associazioni);
  - l'indicazione, in cifre e in lettere, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta.
- In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere prevarrà l'importo indicato in lettere;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima;
  - la sottoscrizione dell'offerta da parte dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente ovvero del procuratore;
  - l'autorizzazione dell'A.G. competente se l'offerente è minorenni o persona priva in tutto o in parte di autonomia (l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante);
  - la procura notarile in originale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);
  - la dichiarazione di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche di fatto e diritto dei beni, di trovarli di proprio gradimento, con l'onere per l'offerente di prenderne visione preventivamente, fatte salve mutazioni relative alla situazione catastale, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia, anche per eventuali vizi occulti, ed espresso esonero dei liquidatori giudiziali da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
  - la dichiarazione di accettare pienamente e incondizionatamente tutte le modalità e condizioni di vendita contenute nel bando, con assunzione di tutti gli oneri, rischi e costi;
  - l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali.

L'offerta dovrà altresì contenere non a pena di esclusione:

Fotocopia del codice fiscale;

Recapito telefonico ed indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC);

Fotocopia di documento di identità valido;



Se l'offerente è persona non coniugata o divorziata un certificato di stato civile;

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità o patente di guida e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio;

Se l'offerente è coniugato ed in regime di separazione dei beni occorre produrre l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio;

Se l'offerente è persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione.

Non saranno ritenute ammissibili in nessun caso:

- offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- offerte condizionate.

## CAUZIONE

Alla domanda dovrà inoltre essere allegata, a pena di esclusione:

- Cauzione pari al 10% del prezzo offerto a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 2/2014 Surgel Ionica S.r.l. in liquidazione".

In occasione dell'apertura delle buste si procederà alla restituzione della cauzione ai soggetti non aggiudicatari.

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

\* \* \*

## APERTURA DELLE BUSTE - ESAME DELLE OFFERTE - GARA EVENTUALE

L'esperimento di vendita si terrà alla data ed all'orario indicati, presso lo Studio Notarile del dott. Andrea Proto in Crotone alla via Silvio Paternostro s.n., quale Notaio Incaricato.

Il Notaio Incaricato, alla presenza dei Liquidatori Giudiziali e degli offerenti, procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte ed alle operazioni successive necessarie a giungere all'aggiudicazione per la vendita dei lotti come sopra formati.

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 Liquidatori Giudiziali nonché degli offerenti, procederà alla verifica dell'integrità e regolarità formale dei plichi pervenuti presso lo studio del Notaio ed all'apertura degli stessi, seguendo il seguente procedimento:

In caso di presentazione di una sola valida offerta per l'acquisto degli immobili o dei rami d'azienda, l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente, al prezzo da questi offerto. Nel caso di presentazione di più offerte economiche valide, si procederà a gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti.

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte in aumento di importo libero.

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale di vendita 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 della gara.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Per il caso di aggiudicazione dei rami d'azienda, l'esito sarà comunicato immediatamente, a mezzo posta elettronica certificata risultante dall'INI-PEC ed a cura del Notaio incaricato, alla società affittuaria che potrà esercitare il **diritto di prelazione** entro il termine contrattualmente previsto di 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione.



All'esito del procedimento, il Notaio Incaricato provvederà ad identificare i concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari ai quali dovrà essere restituita la cauzione prestata.

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.

I Commissari Liquidatori informeranno degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l.fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l.fall.

La stipula dell'atto traslativo avverrà davanti al medesimo Notaio Incaricato, entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma o a mezzo pec, almeno dieci giorni prima della data dell'atto. L'aggiudicatario dovrà corrispondere al momento della stipula del Contratto di Cessione 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 di qualsiasi genere connessi, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della Procedura che, invece, sopporterà gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'ammontare presuntivo di detti importi saranno comunicati dal Notaio incaricato almeno sette giorni prima della data dell'atto e dovranno essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso all'ordine del Notaio Incaricato ovvero a mezzo di bonifico bancario.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, all'atto della stipula del Contratto di Cessione, 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 conto corrente bancario intestato a "Concordato Preventivo n. 2/2014 Surgel Ionica S.r.l. in liquidazione" distinto dal seguente codice IBAN: IT 68 Z 05387 22200 00000 1011290 con causale "*saldo prezzo per acquisto lotto n. \_\_\_\_\_*" oppure a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 2/2014 Surgel Ionica S.r.l. in liquidazione".

La stipula dell'atto traslativo avverrà davanti al medesimo Notaio incaricato della Procedura, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma o a mezzo pec, almeno dieci giorni prima della data dell'atto.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione 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 un nuovo esperimento di vendita 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 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 a mezzo p.e.c., almeno dieci giorni prima della data dell'atto.

Il versamento del *Saldo del Prezzo di Acquisto* e delle *Spese* avverrà con le modalità già indicate.



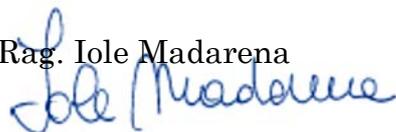
Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti a cura della società Edicom Finance s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia Mestre, tel. 0415351922 fax. 0415351923, e-mail [info.crotone@edicomsrl.it](mailto:info.crotone@edicomsrl.it), a spese della procedura, almeno 30 giorni prima del termine per 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", sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), nonché con pubblicazione sul quindicinale la Rivista delle Aste Giudiziarie.

Per prenotare la visita degli immobili gli interessati dovranno rivolgersi direttamente ai Commissari Liquidatori.

Crotone, 16/04/2020

I Liquidatori Giudiziali

Rag. Iole Madarena



Avv. Francesca Sorrentino

