

# TRIBUNALE DI MARSALA

## AVVISO E REGOLAMENTO DI AFFITTO D'AZIENDA

FALLIMENTO n.9/2018

Giudice Delegato: Dott. Alberto Marangoni

Curatori: Avv. Mattia Cristina Catanzaro Avv. Mario Parisi, Dott. Alberto Scuderi,

\*\*\*\*\*

I sottoscritti Avv. Mattia Cristina Catanzaro, Avv. Mario Parisi e Dott. Alberto Scuderi, Curatori del Fall. n. 9/2018 del Tribunale di Marsala, di seguito indicati come "Curatela", a seguito dell'approvazione da parte degli Organi della Procedura

### AVVISANO

**che il giorno 2/10/2020 alle ore 15.00 si terrà la gara competitiva per l'affitto di ramo d'azienda di società fallita avente ad oggetto sociale l'attività di Deposito fiscale di carburanti.**

Il ramo d'azienda oggetto di gara competitiva è costituito dai seguenti beni:

- a) compendio di beni immobili ubicato nel Comune di Mazara del Vallo (TP), con accesso dalla Via G. Bessarione n. 19, dell'estensione di 3700 mq circa e costituito da:
- un'unità immobiliare con accesso al civico n. 19 della Via G. Bessarione, identificato al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 188, particella 2759 sub 5, graffata con la particella 428 sub 4 (cat. D/7), all'interno del quale si annoverano n. 6 serbatoi per una capacità complessiva di stoccaggio pari a 4.514 mc, oltre a due corpi di fabbrica principali, nonché a ulteriori corpi edilizi minori e apparecchiature e impianti prodromici all'attività di impresa;
  - un'area scoperta con accesso dal civico n. 1 della Via Alessandria, identificata al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 188, particella 2759 sub 2 (cat. D/7), estesa mq 750 circa e costituita dal piazzale ubicato a ridosso del deposito costiero, ove insistono strutture precarie e corpi edilizi minori;
  - particelle di terreno, identificate al Catasto Terreni al foglio 188 e recanti i nn. 2757 (incolto sterile di are 0.08) e 2758 (incolto sterile di are 1.21), limitrofe al suddetto piazzale, che costituiscono, di fatto, sede stradale (annessa alla detta Via G. Bessarione);
- b) compendio delle distinte aree in concessione demaniale ubicate all'interno dei Porti cosiddetti "nuovo" e "vecchio" del Comune di Mazara del Vallo, con gli erogatori, i serbatoi interrati e le strutture di supporto ubicate presso le banchine "Mokarta"

(all'interno del Porto nuovo) ed "Edrisi" (all'interno del Porto vecchio). Trattasi, in particolare:

- di un'area in concessione estesa mq 500 circa, ubicata sulla banchina "Mokarta", delimitata da un perimetro di colore giallo tracciato sulla pavimentazione del molo, occupata da n. 12 serbatoi interrati per lo stoccaggio e la commercializzazione di prodotti petroliferi incluso di strutture a supporto, oltre n. 4 punti di erogazione carburante a scomparsa, ubicati in altra area della medesima banchina;
  - di un'area in concessione estesa circa 35 mq, ubicata sulla banchina "Edrisi", delimitata da un perimetro di colore giallo tracciato sulla pavimentazione del molo, ove insistono n. 2 colonnine esterne autorizzate alla società fallita e una seconda area, estesa circa 75 mq, anch'essa perimetrata come le precedenti, ove sono ubicati n. 4 serbatoi interrati per lo stoccaggio e la commercializzazione di prodotti petroliferi;
  - di un oleodotto di collegamento tra il deposito costiero e la banchina "Mokarta";
- c) di diversi beni mobili e le attrezzature poste al servizio del suddetto ramo, meglio descritti nella parte VII della relazione di stima allegata al presente avviso.

Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno constatare personalmente la perizia di stima relativa ai beni in affitto d'azienda chiedendo ad IT Auction s.r.l. di potere direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso di IT Auction s.r.l. secondo le modalità del regolamento allegato, sperando sopralluoghi presso la sede della società oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it), cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero della Curatela e di IT Auction s.r.l. da ogni responsabilità al riguardo.

I beni oggetto dell'asta si trovano siti in Mazara del Vallo (TP). Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo ITA per fissare un appuntamento in una delle date previste e indicate sul portale. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email [sicilia@itauction.it](mailto:sicilia@itauction.it). Detta richiesta dovrà indicare:

- α. Il codice dell'asta di interesse;
- β. il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento);



- χ. la dichiarazione di effettuare l'ispezione a proprio rischio e pericolo, contestualmente rilasciando manleva nei confronti degli organi fallimentari e della IT Auction s.r.l., senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;
- δ. l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction s.r.l. o la Curatela farà pervenire autorizzazione scritta per l'ispezione, che avverrà sotto la vigilanza del personale di IT Auction s.r.l. e/o della Curatela ovvero di un delegato della Curatela (custode).

La Curatela rende nota la pendenza del sequestro preventivo disposto ed eseguito su parte del compendio aziendale, notificato in data 19 dicembre 2016 e relativo al Proc. Pen. 1399/15 R.G.N.R. 2355/15 R.G. GIP del quale l'affittuaria dovrà espressamente dichiarare di aver preso conoscenza.

I beni sottoposti a sequestro, giusta autorizzazione dell'Autorità giudiziaria competente, sono ricompresi tra i beni oggetto del contratto di affitto.

Ai sensi dell'art. 104 *bis*, comma quinto, L.F., la Curatela concederà il diritto di prelazione a favore dell'affittuaria per l'ipotesi di vendita, anche separata, dei beni oggetto del contratto di affitto, senza che ciò costituisca obbligo a vendere l'azienda nella attuale o diversa composizione.

### **DISCIPLINARE DI AFFITTO D'AZIENDA**

Con il presente "Avviso e Regolamento di Affitto d'Azienda" s'intendono stabilire le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte irrevocabili di affitto nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse.

Si comunicano, di seguito, il prezzo minimo posto a base d'asta per l'affitto dei suddetti beni:

#### **Canone di locazione annuale del ramo d'azienda:**

- Base d'asta: € 300.000,00 (*diconsì euro trecentomila/00*) oltre IVA se dovuta, di cui € 1.000,00 inerenti al valore della locazione annua dei beni mobili non registrati di cui all'inventario allegato;

L'offerta dovrà essere corredata da adeguato piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale, anche avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali, alla

manutenzione e custodia di tutti i beni oggetto dell'affitto, dall'indicazione delle garanzie relative all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e dalla legge, nonché da ogni ulteriore requisito previsto dall'art. 104 *bis* L.F., di cui la Curatela terrà conto a parità di altre condizioni offerte.

Inoltre, in caso di aggiudicazione ad un canone superiore a € 500.000,00, l'aggiudicatario dovrà depositare, entro trenta giorni, una perizia giurata attestante la sostenibilità economica di tale costo fisso, secondo un preciso *business plan*.

Nell'offerta dovrà essere obbligatoriamente indicato l'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) al quale si chiede di ricevere le successive comunicazioni.

Nel caso di unica offerta valida ad un prezzo pari o superiore al prezzo base suindicato il soggetto indicato nell'offerta sarà considerato aggiudicatario definitivo, ferma restando la facoltà della curatela di non procedere alla stipula.

Laddove pervengano offerte irrevocabili d'affitto ad un prezzo pari o superiore al prezzo base suindicato e previa valutazione di ammissibilità delle stesse a giudizio insindacabile della Curatela, la Procedura accetterà l'offerta di importo maggiore come base d'asta dell'esperimento per l'affitto d'Azienda che si svolgerà secondo le modalità indicate nel presente Avviso e Regolamento di Affitto d'Azienda.

All'asta saranno abilitati coloro che avranno presentato un'offerta pari almeno al prezzo base di € 300.000,00 (*diconsi euro trecentomila/00*) formulata secondo i criteri indicati nel presente bando.

IT Auction s.r.l. applica, al termine della gara online, una commissione denominata "Buyer's Premium". Tale commissione, interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario e versata direttamente a IT Auction s.r.l., si calcola in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dei beni, come specificato nei successivi paragrafi.

#### **CONDIZIONI DI AFFITTO D'AZIENDA DELL'AZIENDA**

Così come da previsioni del programma di liquidazione, in caso di aggiudicazione, l'azienda sarà affittata alle specifiche condizioni indicate nella bozza di contratto di affitto di azienda allegata, non suscettibile di modificazione alcuna (se non per la conformità alla forma notarile) se non previa autorizzazione del G.D. alla procedura.:

La procedura di affitto d'Azienda si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione dell'affitto d'Azienda nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di affitto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente Affitto d'Azienda. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

La Curatela non risponderà per la mancata concessione e/o volturazione o per la successiva revoca, di licenze, autorizzazioni (ivi comprese quelle indicate nella bozza di contratto), permessi e certificazioni di ogni genere e neppure per eventuali oneri concessori e/o diritti di segreteria ovvero per eventuali oneri riconducibili al rilascio di titoli concessori che dovessero non risultare versati, spettando al contraente scelto munirsi di ogni titolo concessorio necessario.

L'aggiudicatario esonera il Fallimento da qualsiasi responsabilità per danni che si possa provocare all'interno dell'immobile in uso sia a beni che a terzi.

#### **Presentazione delle offerte**

Per poter partecipare all'asta è necessario registrarsi sul sito internet [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it) seguendo le istruzioni ivi indicate ed inviare altresì, al seguente indirizzo pec [maf92018@procedurepec.it](mailto:maf92018@procedurepec.it) offerta irrevocabile di affitto, entro e non oltre il 30 settembre 2020 ore 12.00.

L'offerta irrevocabile d'affitto, in bollo da € 16,00, dovrà essere presentata mediante modulo di presentazione di offerta irrevocabile di affitto (Modulo A) pubblicato e scaricabile dal sito [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it) compilato in ogni sua parte e sottoscritto del legale rappresentante del soggetto offerente, (in caso di offerta presentata da soggetto giuridico), o dal soggetto offerente (in caso di offerta presentata da persona fisica).

Il modulo suddetto, completo in tutto le sue parti, dovrà essere corredato dai seguenti allegati:

a) Copia del presente "Avviso e Regolamento di Affitto d'Azienda" e della bozza del contratto di affitto, timbrate e siglate in ogni pagina e con sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina dall'offerente (in caso di persona fisica) ovvero dal legale rappresentante dell'offerente o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta (in caso di persona giuridica), ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

b) In caso di offerta presentata per conto e nome di un soggetto giuridico dovrà essere prodotto certificato registro C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione del soggetto giuridico ed i poteri conferiti al soggetto che materialmente presenta l'offerta. Dovrà essere prodotto verbale di autorizzazione degli organi societari muniti dei relativi poteri nel caso in cui tali operazioni non rientrassero nell'oggetto sociale ovvero qualora il legale rappresentante non fosse investito dei necessari poteri. Per i soggetti costituiti presso Stati esteri, l'indicazione del soggetto offerente corredato da idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (qualora si trattasse di società straniera la stessa fornirà la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati).

c) Documento di identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente/del legale rappresentante dell'offerente.

d) Piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale, anche avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali, dall'indicazione delle garanzie relative all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e dalla legge, nonché da ogni ulteriore requisito previsto dall'art. 104 *bis* L.F. Tale requisito sarà valutato, a giudizio insindacabile della Curatela, ai fini della ammissibilità dell'offerta.

d) Contabile bancaria di esecuzione bonifico per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà restituito all'offerente non aggiudicatario del lotto alla chiusura dell'asta, mediante il seguente codice IBAN: IT93U052168188000000002369

Nel caso di aggiudicazione per un importo superiore ad € 500.000,00 la cauzione andrà integrata, entro dieci giorni, nella stessa misura percentuale, da calcolarsi sull'eccedenza tra l'offerta e il valore di aggiudicazione.

La cauzione costituisce acconto sul prezzo.

Si comunica che non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

Si precisa che l'offerta irrevocabile d'affitto dovrà indicare, **a pena di inammissibilità:**

- il prezzo offerto come **canone annuale**, che non potrà essere inferiore ad € 300.000,00, (*diconsi* euro trecentomila /00) oltre imposte di legge ed oneri accessori e fiscali a carico dell'aggiudicatario;
- l'impegno a produrre, almeno quindici giorni prima della stipula del contratto di affitto e a favore della curatela e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, apposita fideiussione bancaria rilasciata da un primario istituto di credito a prima richiesta, cioè pagabile senza che il fideiussore possa eccepire il beneficio della preventiva escussione al debitore principale per l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione o, in via subordinata, assegno circolare non trasferibile tratto in favore della curatela per l'importo pari ad una intera annualità anticipata del canone di affitto (senza in esso conteggiare la cauzione già versata che verrà trattenuta a garanzia). Il fideiussore sarà, altresì, tenuto a pagare l'importo dovuto entro trenta giorni dalla richiesta
- l'impegno a corrispondere il 5% del prezzo offerto per il canone annuo di locazione del complesso aziendale a titolo di commissioni a favore di IT Auction s.r.l.;
- l'impegno ad integrare, entro dieci giorni, la cauzione nell'ipotesi di aggiudicazione pari o superiore ad € 500.000,000;
- l'impegno a depositare, nel caso di aggiudicazione per importo pari o superiore ad € 500.000,00, entro trenta giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, una perizia giurata attestante la sostenibilità economica di tale costo fisso, secondo un preciso *businnes plan*;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della bozza di contratto di affitto, non suscettibile di contrattazione alcuna;
- espressa dichiarazione di essere a conoscenza della pendenza del sequestro preventivo disposto ed eseguito su parte del compendio aziendale, notificato in data 19 dicembre 2016 e relativo al Proc. Pen. 1399/15 R.G.N.R. 2355/15 R.G. GIP.

**Si precisa che la presentazione dell'offerta non darà diritto alla conclusione del contratto, restando, in ogni caso, piena facoltà dell'ufficio fallimentare di non accettare la proposta e, comunque, di non dare luogo, per qualsiasi giustificato motivo, all'affitto del ramo di azienda, costituendo il presente avviso un invito a manifestare interesse, senza alcun vincolo per la procedura.**

**Il mancato rispetto di una sola delle condizioni di vendita e di tutti termini ivi prescritti, da ritenersi perentori e non prorogabili per ragione alcuna, comporterà, ad insindacabile giudizio della Curatela, la decadenza dall'aggiudicazione.**

### **Svolgimento dell'asta**

Il giorno 1 ottobre 2020 alle ore 10.00 i Curatori procederanno alla verifica delle offerte irrevocabili di affitto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la validità delle offerte presentate, comunicheranno ad IT Auction s.r.l. i nominativi dei soggetti offerenti da abilitare sul sito [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it) secondo le modalità previste nel presente bando.

Tale procedimento risulta necessario ai fini del controllo dell'attendibilità delle offerte irrevocabili di affitto fatte per i beni.

La prima offerta verrà attribuita automaticamente al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.

L'asta al rialzo avrà inizio il giorno 2 ottobre 2020 alle ore 15,00 e terminerà lo stesso giorno alle ore 17,00 e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.

L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari ad € 5.000,00 sul canone annuale.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 5 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 5 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

L'aggiudicazione dei lotti oggetto di Affitto d'Azienda avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

### **Adempimenti successivi all'aggiudicazione**

In caso di accettazione dell'offerta il contratto di affitto dovrà stipularsi presso il Notaio designato dalla Curatela, a cura e spese della parte acquirente (come ogni altro onere, anche fiscale, ad esso connesso), entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione formale dell'accettazione da parte dei Curatori.

Contestualmente alla stipula, l'affittuario verrà immesso nel possesso dell'azienda.

Quanto alla commissione pari al 5% del canone annuale battuto all'asta ad IT Auction s.r.l., essa dovrà essere versata entro e non oltre 15 giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura (e in ogni caso precedentemente alla data prevista per la stipula del contratto di affitto) direttamente a



mezzo Bonifico Bancario intestato a IT AUCTION S.R.L., alle coordinate che verranno comunicate all'aggiudicatario.

La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della Affitto d'Azienda.

L'Affitto d'Azienda avrà tutti gli effetti di legge solo a seguito di stipula, entro 60 giorni dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, di atto notarile a firma di un Notaio a scelta della Curatela.

In caso di mancata integrazione della cauzione nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e i Curatori procederanno all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla Affitto d'Azienda successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata.

In tal caso, i Curatori potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

La gara competitiva avverrà con "Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie".

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per le procedure alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 105, 107 e 108 L.F., ad eccezione della facoltà di sospendere l'Affitto d'Azienda in caso di ricezione di offerta irrevocabile di affitto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto di cui al co. 4° dell'art. 107 a cui la curatela ha rinunciato di avvalersi.

Qualsiasi contestazione sorta nel corso della procedura di scelta del contraente

dovrà essere formalizzata, per iscritto, entro e non oltre cinque giorni dalla chiusura della stessa (che si completerà con la comunicazione della accettazione della proposta e di scelta del contraente da parte dei Curatori), mediante comunicazione da inviarsi all'indirizzo pec della procedura e verrà risolta mediante provvedimento del Giudice Delegato cui sarà trasmessa tutta la documentazione afferente la procedura competitiva.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di Affitto d'Azienda giudiziaria in quanto compatibili.

IT Auction s.r.l. garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- modificare le percentuali di riduzione e la durata degli esperimenti;
- modificare il metodo di Affitto d'Azienda, ovvero in blocco o per singoli lotti;
- modificare le tempistiche di pagamento, di ritiro e il valore della cauzione;
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Curatela che da IT Auction s.r.l.

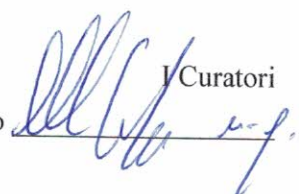
Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di Affitto d'Azienda per le aste on-line" e quelle contenute nel presente "Regolamento di Affitto d'Azienda" siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel "Regolamento di Affitto d'Azienda" prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di Affitto d'Azienda per le aste on-line".

Qualora una o più clausole del presente "Regolamento di Affitto d'Azienda" siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Mazara del Vallo, li 28/06/2020

Avv. Mattia Cristina Catanzaro

Curatori



Avv. Mario Parisi



Dott. Alberto Scuderi

