

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO**  
**Sezione GIP/GUP**  
**Proc. Pen.**  
**n. 4463/2021 R.G.N.R – n. 2981/21 R.G.GIP**

**AVVISO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA MEDIANTE GARA TELEMATICA**

L'Amministratore Giudiziario dell'esercizio commerciale "TI TELEFONO DI CARMINE LA VALLE", autorizzato al compimento del presente atto dall'Ill.mo Giudice, dott.ssa Gabriella Pedè, con provvedimento del 24/05/2024

**AVVISA**

Che dal giorno **24 giugno 2024 ore 12:00** al **09 luglio 2024 ore 12:00** è indetta una procedura di gara telematica per la selezione della migliore offerta relativa all'affitto dell'esercizio commerciale avente ad oggetto "commercio al dettaglio di apparecchiature per le telecomunicazioni e la telefonia in esercizi specializzati, procuratori d'affari di vari prodotti senza prevalenza di alcuno", sito in Cosenza, viale Trieste n. 92/A.

\*\*\*

Per una migliore intelligibilità delle caratteristiche dell'azienda del cui fitto si tratta e degli impegni negoziali connessi a tale affitto, il presente avviso viene suddiviso in cinque parti, e segnatamente: una prima parte dedicata a descrivere le caratteristiche dell'azienda; una seconda parte dedicata a chiarire le clausole contrattuali che l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere; una terza parte dedicata a chiarire le modalità di presentazione dell'offerta e di selezione dell'aggiudicatario; una quarta parte avente ad oggetto alcune avvertenze essenziali per gli interessati a presentare offerte; una quinta parte relativa alle modalità di pubblicità del presente avviso e di accesso all'azienda.

**PARTE PRIMA**

<< CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA >>

L'azienda il cui affitto è oggetto del presente avviso è esercitata all'interno di un magazzino commerciale di mq 133 a Cosenza, tutto di proprietà terza, concesso in locazione.

L'Affitto di azienda comprende:

- a) la licenza, concessioni, autorizzazioni, iscrizioni e certificazioni rilasciate per lo svolgimento dell'attività dell'azienda affittata;
- b) i beni strumentali, in quanto esistenti e necessari allo svolgimento dell'attività dell'azienda, che saranno restituiti al concedente al termine del periodo di affitto;
- c) le rimanenze di magazzino, trimestralmente saranno rendicontate le vendite relative ai prodotti esistenti alla data dell'affitto e indennizzate al concedente;
- d) l'utilizzo dell'insegna "TI TELEFONO".

Non fanno parte del fitto d'azienda le disponibilità liquide, i debiti ed i crediti, i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda diversi da quelli espressamente previsti, il magazzino dove viene svolta l'attività. L'affitto dell'azienda è concesso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente e senza alcuna garanzia in ordine ai singoli componenti del complesso aziendale.

**PARTE SECONDA**

<< IL CONTRATTO DI AFFITTO >>

**A. FORMA DEL CONTRATTO**

La sopra descritta azienda, con tutti i beni mobili ed attrezzature, verrà concessa, a chi risulterà aggiudicatario della procedura di gara telematica che si svolgerà nei modi previsti alla successiva Parte III (Modalità di presentazione dell'offerta), con atto pubblico stipulato sulla base delle clausole contrattuali di cui al successivo paragrafo B (Clausole del contratto), che si riterranno irrevocabilmente accettate da tutti coloro che presenteranno le offerte a norma del presente avviso.

L'affitto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa affittata, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

## B. CLAUSOLE DEL CONTRATTO.

### Durata

L'affitto avrà la durata di anni 2 (due). La durata dell'affitto potrà essere prorogata su accordo delle parti. Atteso che l'azienda oggetto del presente contratto è sottoposta dal Tribunale di Catanzaro, sezione GIP/GUP, a sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p., il contratto si risolverà nell'ipotesi in cui:

- il conduttore dovesse risultare, giusta sentenza irrevocabile, appartenente ad un sodalizio mafioso o ad altra associazione criminale;
- il conduttore dovesse risultare oggetto di comunicazioni o informazioni antimafia anche atipiche rese dalla competente Prefettura ai sensi degli artt.84 e ss. D.Lgs.159/2011;
- si accerti in qualsiasi momento che l'azienda oggetto della presente procedura venga utilizzata, anche per interposta persona, dai soggetti ai quali fu sequestrata/confiscata o comunque da soggetti altrimenti riconducibili alla criminalità organizzata ovvero vengano utilizzati proventi di natura illecita;
- l'azienda dovrà essere restituita all'avente diritto ovvero confiscata e successivamente acquisita al patrimonio dello Stato. In quanto finalizzato al soddisfacimento di pubbliche esigenze processuali (per sua natura e per disposizione di legge temporanee) la durata del presente contratto rimane strettamente correlata alle vicende della procedura di sequestro sopra indicata, pertanto, qualora si dovesse verificare la confisca definitiva ovvero l'estinzione per qualsiasi altra causa della procedura in questione il presente contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto, con conseguente obbligo di restituzione dell'azienda locata, nel termine di trenta giorni dalla data di comunicazione del provvedimento suddetto.

All'Amministrazione Giudiziaria è riservato in ogni caso il diritto di recedere anticipatamente dall'affitto.

### Canone Annuo

Il canone dell'azienda deve essere non inferiore ad Euro 6.000,00 (seimila/00) oltre IVA 22% in ragione di anno, da corrispondersi in ratei mensili anticipati di Euro 500,00 (cinquecento/00) oltre IVA 22%.

**Contestualmente l'affittuario dovrà sottoscrivere, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte una fidejussione emessa da primario istituto di credito e/o assicurativo con clausola a prima richiesta, senza facoltà di opporre eccezioni al rapporto garantito e senza beneficio di escussione preventiva del debitore principale, per importo pari almeno ad una annualità del canone d'affitto, valida per l'intera durata dell'affitto e per 90 (novanta) giorni consecutivi alla scadenza dello stesso.**

Il canone d'affitto d'azienda **non comprende** il canone di locazione dell'immobile, di proprietà terza, che è pari a Euro 700,00 mensili fino al 31 luglio 2024 e a Euro 800,00 mensili dal 1 agosto 2024.

Il canone d'affitto d'azienda **non comprende altresì** le imposte, tasse, tributi, costi per rapporti di somministrazione di luce, acqua, gas, telefono e qualsiasi altro servizio di erogazione, oneri tutti che saranno a carico esclusivo dell'affittuario il quale li corrisponderà direttamente agli aventi diritto.

## **OBBLIGAZIONI PARTICOLARI A CARICO DELL'AFFITTUARIO**

L'affittuario si impegna a gestire l'azienda oggetto del contratto in modo da non modificarne l'attuale destinazione e a usarla con la diligenza propria del buon padre di famiglia, conservando l'efficienza dell'organizzazione e delle attrezzature ed osservando, in particolare, i seguenti divieti e obblighi:

1. divieto di cessione e sublocazione dell'azienda;
2. divieto durante il contratto di affitto di trasferire anche solo temporaneamente e/o in parte, l'esercizio delle attività aziendali dall'attuale sito;
3. obbligo di mantenere per l'intera durata dell'affitto adeguate coperture assicurative relativamente a furto, incendio, ed ogni genere di danno ai beni aziendali e al magazzino dove viene svolta l'attività, nonché alla responsabilità civile verso terzi e verso dipendenti per tutti i rischi inerenti l'esercizio del ramo d'azienda, incluso il danno da prodotti ed il danno ambientale;
4. obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni dell'azienda affittata;

5. rinuncia, al termine dell'affitto a compensi o indennità di sorta né per mancato guadagno né per migliorie, addizioni e spese straordinarie eventualmente apportate ai cespiti, anche se con il consenso del Concedente, né a qualsivoglia altro titolo;

## **ISPEZIONI**

Nel corso del contratto l'Amministratore Giudiziario potrà esercitare in ogni tempo il diritto di ispezionare l'azienda, anche a mezzo di terzi autorizzati.

## **PARTE TERZA**

<< MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO >>

### **A. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI PARTECIPAZIONE**

La raccolta delle offerte avviene tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del Commissionario specializzato Gruppo Edicom spa, accessibile ai portali [www.locazionigiudiziarie.it](http://www.locazionigiudiziarie.it), [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Tutti gli interessati dovranno procedere alla registrazione gratuita sui siti [www.locazionigiudiziarie.it](http://www.locazionigiudiziarie.it), [www.doauction.it](http://www.doauction.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.

Al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente e una password allegando un valido documento d'identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alla procedura competitiva.

Per partecipare dovrà, inoltre, essere allegata una dichiarazione di accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso.

Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e allegando in fase di iscrizione copia di visura camerale aggiornata, non oltre tre mesi la data di presentazione dell'offerta, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri nonché autocertificazione attestante la mancanza di protesti, di pendenze civili e penali, etc.

Il partecipante alla procedura competitiva regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile) riportante tutti i riferimenti della società nonché della procedura competitiva per la quale intende procedere inviando la stessa all'indirizzo pec: [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.

In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre a copia fotostatica di visura camerale della società delegante, inviando il tutto all'indirizzo pec: [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.

Tutte le offerte pervenute saranno valutate dall'Amministratore Giudiziario secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione.

Si richiedono, inoltre, certificati carichi pendenti e casellario giudiziale per le persone fisiche o certificati carichi pendenti e casellario giudiziale del legale rappresentante delle persone giuridiche.

Non saranno ritenute valide le offerte di soggetti sottoposti a procedure concorsuali, né quelle formulate per persona o società o enti da nominare.

Formulando l'offerta con modalità telematica, l'offerente:

- a) dichiara di ben conoscere il compendio aziendale oggetto dell'affitto per aver svolto al riguardo ogni accertamento ritenuto necessario, di aver attentamente valutato il contenuto del presente avviso e dei documenti ai quali viene fatto riferimento e di non avere nulla da osservare;
- b) dichiara di accettare l'azienda come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nonché ad ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite.

La formulazione dell'offerta comporta altresì l'automatica accettazione di tutte le condizioni esposte o richiamate nel presente avviso.

## **DEPOSITO CAUZIONALE**

Per essere ammesso alla procedura competitiva dell'affitto, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia pari al 20% dell'importo del canone annuo pari a Euro 7.320,00 (Euro 6.000 + IVA al 22% 1.320,00).

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato o tramite carta di credito nelle modalità indicate nel portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) oppure tramite bonifico bancario sul conto corrente IBAN **IT90E0326804607052737800862** intestato a Gruppo Edicom SPA. Il bonifico dovrà contenere nella causale "Tribunale di Catanzaro proc. pen. n. 4463/2021 R.G.N.R.". La copia contabile del versamento dovrà essere allegata in fase di presentazione dell'offerta telematica.

La restituzione della cauzione per gli offerenti non aggiudicatari avverrà con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avverrà entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta.

Le somme incamerate a titolo di cauzione dal Commissionario dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio verranno trasferite con ordine di bonifico al codice IBAN del procedimento penale.

#### B. SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Le offerte pervenute saranno valutate dall'Amministratore Giudiziario secondo i criteri di seguito indicati e a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta più vantaggiosa e sarà a favore del concorrente che: a) avrà offerto il canone più alto annuo b) avrà offerto le migliori garanzie.

Per l'attività svolta, il Commissionario pone a carico dell'aggiudicatario un compenso pari al 9% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione.

#### PARTE QUARTA

<< AVVERTENZE ESSENZIALI >>

Gli offerenti rimangono avvertiti che:

- a) nel caso di inadempimento del soggetto individuato come affittuario all'obbligo di stipulare il contratto di affitto alle condizioni previste nel presente avviso, la cauzione versata sarà definitivamente trattenuta, fatto salvo il risarcimento di ogni maggior danno;
- b) il compenso a carico della piattaforma telematica nella misura dell'9% oltre IVA del prezzo di aggiudicazione entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione;
- c) le imposte di legge e tutte le spese e bolli relative alla stipula dell'atto notarile e registrazione del contratto di fitto di ramo d'azienda saranno a carico dell'affittuario;
- d) il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte, anche nel caso di unico offerente, non comportano alcun obbligo di stipula di atto nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. Né sollecitazione al pubblico risparmio;
- e) l'Amministratore Giudiziario si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza l'obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere l'affitto fino al perfezionamento del contratto di fitto di ramo d'azienda, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azione di esecuzione in forma specifica ex art. 2932c.c, fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà;
- f) qualora una o più clausole del presente avviso siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge;
- g) per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia alle norme di legge.

#### PARTE QUINTA

<< PUBBLICITÀ ED ACCESSO ALL'AZIENDA >>

Copia del presente avviso è accessibile sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); per l'intera durata della presente procedura.

\*\*\*

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'Amministratore Giudiziario, dott. Fausto Arcuri, con studio in Cosenza, viale della Repubblica n. 157, tel. 3409446101; PEC [procedura4463.2021@pec.it](mailto:procedura4463.2021@pec.it)

Per la sola visione del compendio aziendale gli interessati potranno rivolgersi, previo appuntamento, all'Amministratore Giudiziario, dott. Fausto Arcuri.

Per ogni informazione e/o assistenza, relativamente all'intera procedura telematica, è possibile contattare il Commissionario: il servizio è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: Tel. 041/5369911 Fax 041/5361923; email: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) – chat online disponibile sui portali [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it).

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo l'Amministratore Giudiziario che si riserva ad insindacabile giudizio del GIP del Tribunale di Catanzaro le valutazioni delle offerte ricevute.

\*\*\*

Cosenza, 29 maggio 2024

L'Amministratore Giudiziario  
(Dott. Fausto Arcuri)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fausto Arcuri', written in a cursive style.