

Tribunale Civile e Penale di Crotone
Sezione GIP

Procedura n. 1434/2023 RGNR – 1410/2024 RG GIP

GIP: Dott.ssa Assunta Palumbo
Amministratore Giudiziario: Dott.ssa Mariangela Quatraro

**AVVISO DI AFFITTO DI RAMO AZIENDA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

L'Amministratore Giudiziario, Dott.ssa Mariangela Quatraro, avvalendosi di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in qualità di soggetto specializzato per l'organizzazione e la gestione della vendita dei beni immobili di seguito indicati,

Premesso che

- il GIP presso il Tribunale di Crotone, con provvedimento del 19 gennaio 2026, ha autorizzato la indizione di una procedura competitiva con modalità telematica a mezzo dell'intermediario specializzato *Aste giudiziarie in linea spa* per l'affitto del ramo d'azienda come sotto meglio descritto

AVVISA

che il **giorno 8.04.2026 alle ore 11:00** si apriranno le operazioni di asta per l'affitto di ramo d'azienda con la modalità telematica asincrona senza incanto tramite la piattaforma www.astetelematiche.it relativamente ai beni integranti il compendio aziendale di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito www.astetelematiche.it ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Si precisa che il ramo d'azienda verrà affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. L'affitto è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). L'eventuale presenza di vizi, mancanza di qualità, difformità, o oneri di qualsiasi natura, anche se occulti o non rilevati in perizia, non comporteranno diritto ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo, trattandosi di elementi già considerati, anche forfettariamente, nella stima redatta dal perito.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI INTEGRANTI IL RAMO D'AZIENDA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

IN COMUNE DI CROTONE (KR)

LOTTO UNICO

AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA: Affitto dei beni organizzati in azienda ai sensi dell'art. 2555 c.c. per l'esercizio dell'attività d'impresa, in Crotone (KR), e precisamente:

- Compendio aziendale per l'esercizio dell'attività di "B&B" esercitata in immobile condotto in locazione, composto da ingresso-reception con angolo cottura e ripostiglio; n. 5 camere da letto completamente arredate con servizi igienici interni (n. 8 posti letto), facente parte del maggior fabbricato ubicato in Crotone alla via Via Interna Marina n. 38 (SCIA presentata presso il Comune di Crotone in data 4.5.2022; nulla osta sanitario in data 23.9.2022).

Il ramo aziendale comprende:

- a) mobili ed arredi e attrezzature ivi presenti in blocco, tipici dell'attività esercitata (eventuali differenze inventariali non potranno tuttavia dar luogo a riduzioni di prezzo, né potranno essere considerate giusta causa di rifiuto all'acquisto in caso di aggiudicazione o dar luogo ad alcun tipo di risarcimento), che l'offerente dovrà dichiarare di aver già visionato e di ritenere idonee all'uso;
- b) l'insegna e la ditta;
- c) le licenze e le autorizzazioni sanitarie ed amministrative indispensabili per l'esercizio dell'attività aziendale, se ed in quanto esistenti;
- d) i contratti strettamente strumentali all'esercizio dell'attività, quali di fornitura di servizi di telefonia e internet, di energia elettrica, gas e acqua, ove non ancora risolti;
- e) il contratto di locazione del 5.3.2022 registrato a Crotone il 24.3.2022 al n. n. 000601-serie 3T, avente ad oggetto l'unità immobiliare presso cui si svolge l'attività, in Crotone alla via Interna Marina n. 38, oltre alle spese condominiali ordinarie e alla manutenzione ordinaria;
Il canone pattuito, che graverà a carico dell'aggiudicatario, ammonta ad **€. 450,00** mensili, oltre eventuali accessori fiscali ed ha scadenza in data 4.4.2028, rinnovabile per altri sei anni salvo che una delle parti nei dia disdetta con un preavviso di almeno tre mesi.

Si precisa che tutte le autorizzazioni amministrative e le licenze relative all'esercizio del ramo d'azienda saranno volturate in capo all'aggiudicatario nel più breve tempo possibile, con oneri a cura e spese del medesimo aggiudicatario.

Tutti i crediti ed i debiti, inclusi quelli di natura lavorativa, previdenziale, contributiva, fiscale e tributaria, anteriori alla data del sequestro, resteranno esclusivamente a favore e/o a carico della procedura.

Disponibilità del ramo d'azienda: *l'azienda è attualmente sottoposta a sequestro.*

Pertanto, il contratto di affitto è risolutivamente condizionato alla revoca del sequestro della società titolare del ramo d'azienda, ovvero alla confisca definitiva della stessa.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio all'elaborato fotografico allegato, costituente parte integrante del presente avviso.

Prezzo base per il canone mensile di affitto d'azienda: € 550,00 oltre I.V.A. (all'atto della sottoscrizione del contratto dovrà essere corrisposto un versamento cauzionale pari a tre mensilità del canone di affitto)

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 50,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: *come per legge (esente IVA, soggetto a Imposta di registro)*

Visite: per la visione dei beni gli interessati potranno contattare l'Amministratore Giudiziario, dott.ssa Mariangela Quatraro (0805227067; info@studioquatraro.it)

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA.

Gli interessati all'affitto - esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di partecipazione, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'asta telematica.**

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- la dichiarazione che non è stata pronunciata nei confronti degli offerenti, sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità, che incidono sulla moralità professionale, ovvero sentenza passata in giudicato per uno dei reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati dall'art. 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18 nonché l'inesistenza di cause ostative all'aggiudicazione ai sensi della normativa antimafia; che non sono state applicate nei propri confronti sanzioni che comportano il divieto di

contrarre con la pubblica amministrazione o sanzioni derivanti dalla violazione della normativa dettata dal decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura.

Con impegno a produrre la documentazione eventualmente richiesta dall'Amministratore Giudiziario.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal Soggetto Specializzato agli organi della procedura);
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A. e/o, se necessario, verbale dell'Assemblea dei soci);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile in cui risulti la volontà di rendersi co-conduttori dell'azienda (con indicazione delle relative quote), rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Soggetto Specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice **IBAN IT47D0326822300052849400442**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 1434-2023 CROTONE LOTTO UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione provvisoria

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione provvisoria potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 08/04/2026 al 15/04/2026, e terminerà alle ore 11:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Soggetto Specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Aste Giudiziarie preparerà ed invierà all'Amministratore Giudiziario la reportistica di gara contenente tutte le offerte pervenute, nonché l'eventuale documentazione aggiuntiva riguardante i partecipanti.

L'Autorità competente svolgerà tutti gli accertamenti sugli offerenti e, se deciderà di procedere all'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario, con congruo anticipo il nome del Notaio scelto e le date utili per la formalizzazione del contratto.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del canone offerto;
- a parità di canone offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di affitto, nonché la prima mensilità del canone stesso e degli onorari d'asta del Soggetto Specializzato è di massimo sette giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione in seguito agli accertamenti effettuati dall'Autorità competente.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal Soggetto Specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT47D0326822300052849400442 specificando nella causale del bonifico "RG N. 1434-2023 CROTONE LOTTO UNICO, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., entro il termine perentorio richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla Società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'aggiudicatario ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

L'azienda sarà affittata alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o cessione del complesso di beni e di tutti rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi ceduti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'aggiudicatario definitivo".

e. Contratto di affitto.

L'immissione nel possesso del ramo d'azienda avverrà a seguito della sottoscrizione del contratto di affitto ai rogiti del Notaio che l'aggiudicatario avrà cura di comunicare all'amministratore giudiziario entro sette giorni

dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva. Il contratto di affitto di ramo d'azienda dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative, incluso il compenso notarile, oltre IVA se dovuta.

Si precisa che il contratto di affitto sarà risolutivamente condizionato alla revoca del sequestro della società titolare del ramo d'azienda, ovvero alla confisca definitiva della stessa.

PUBBLICITÀ

A cura del Soggetto Specializzato, il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito del Tribunale di Crotone
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it.

La partecipazione all'asta implica:

- la lettura integrale dei documenti pubblicati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Bari 16.03.2026

L'Amministratore Giudiziario
Dott.ssa Mariangela Quatraro

