

TRIBUNALE CIVILE DI MESINA
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott. Daniele Carlo Madia

Commissari Giudiziali
prof. avv. Giulio Nicola Nardo
prof. dott. Sebastiano Mazzù

Liquidatore Giudiziale
avv. Marco Merenda

(n. 2/2019 R.G.N.C.P.)

* * *

Prot. 88/26

**Oggetto: parere su proposta di acquisto
p.v. in Tortorici**

1. Premessa

Il sig. _____ è attualmente l'affittuaria del p.v. sito in Tortorici Via Santa Emerenziana con cui lo stesso è stato concesso in giusta contratto di affitto intercorso in data 18.11.2009, rinnovato tacitamente alle varie scadenze (cfr. **doc. 1**).

Il canone di fitto è stato fissato nella misura dell'1% sul volume lordo delle vendite (cfr. art. 6 doc. 1 cit.).

L'immobile in cui viene esercitata l'attività non è di proprietà di _____ ma è nella disponibilità (oggi) dell'affittuaria in ragione di una locazione con i sig.ri _____ sottoscritto da _____ il 30.06.99 (**doc. 2**) per il canone annuo di euro 15.493.

Con nota del 01.06.26 (**all. a**) l'affittuaria ha proposto l'acquisto del p.v. per l'importo di euro 50.000.

Nella proposta il termine di pagamento ed altre condizioni non



possono essere condivise tuttavia con la presente nota si intende ottenere l'autorizzazione per poter ricevere una proposta cauzionata di acquisto per l'importo di euro 50.000.

2. Valutazioni dei CC.GG. e del Liquidatore Giudiziale

Lo scenario delle ultime vendite svolte riferiscono su p.v. non liquidati anche con invito alla partecipazione ad "offerta libera".

Per tali rami aziendali che non si sono potuti liquidare la procedura ha anche sostenuto costi producibili per lo smaltimento delle attrezzature e per il pagamento dei canoni per mancato preavviso della risoluzione del rapporto contrattuale.

Tale premessa, appare d'uopo non per evidenziare come lo scenario che si è concretizzato induce ad una rivisitazione dei valori di vendita in un'ottica ormai di tipo liquidatorio; soprattutto per quei rami aziendali non particolarmente appetibili.

Secondo i dati forniti dalla _____, per il p.v. di Tortorici il fatturato (imponibile) relativo alla media degli ultimi quattro esercizi e' pari a euro 1.363.398,71:

- anno 2022 € 1.391.944,11,
- anno 2023 € 1.343.673,50
- anno 2024 € 1.351.683,46
- anno 2025 € 1.366.293,75

La remunerazione ad oggi del ramo aziendale per _____ è di circa euro 13.634.

Il contratto di affitto scadrà nel corso del 2027.



In ipotesi di mancato rinnovo la _____ avrebbe problemi di dismissione del p.v. ed obblighi con i proprietari dell'immobili in termini di locazione.

Ecco quindi che anche se l'offerta del sig. _____ è ascrivibile in trono al 4% del fatturato medio la tipologia di p.v. e la bassa redditività del canone di affitto unito ad eventuali costi inerenti la mancata dismissione inducono gli istanti a valutare positivamente tale importo ai fini della proposizione di una gara competitiva al prezzo offerto.

3. Modalità di gestione della gara competitiva

Se autorizzata dalla S.V., la procedura acquisirà offerta irrevocabile di acquisto (cauzionata nella misura del 10%) per l'importo di euro 50.000 oltre iva ed oneri di trasferimento.

La gara potrà essere svolta a mezzo Commissionario Gobid offrendo una pubblicità da eseguire nei medesimi termini in cui si sta attualmente svolgendo per le gare in essere e già autorizzate dal Sig. Giudice delegato

Ulteriore pubblicità sarà svolta sul PVP ministeriale ed anche tramite mailing list processate dal Commissionario che offrirà anche la piattaforma telematica a cui gli interessati dovranno accedere per presentare domanda per la partecipazione all'asta.

Sarà previsto un buyer's premium per il Commissionario nella misura del 2%; solo se perverranno offerte concorrenti.

Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.



Il trasferimento avverrà per atto notarile con professionista indicato dalla procedura; tutte le spese inerenti e conseguenti il trasferimento saranno a carico della proponente.

Per quanto sopra, gli istanti

chiedono

che la S.V. voglia autorizzare la vendita del punto vendita indicato in narrativa pari ad euro 50.000 oltre iva – previa presentazione di offerta cauzione con versamento di cauzione pari al 10% del prezzo offerto da parte del proponente – con gara competitiva asincrona telematica per il periodo di 15 giorni e con oneri di trasferimento (notarili ed altro) a carico dell'aggiudicataria.

* * *

Si allegano:

4

- a) offerta ;
- 1) contratto di affitto d'azienda;
- 2) contratto di locazione;

* * *

Messina, 12 giugno 2025

I Commissari Giudiziali

prof. avv. Giulio Nicola Nardo

prof. dott. Sebastiano Mazzù

Il Liquidatore Giudiziale

avv. Marco Merenda

