Visto si autorizza
In data: 11/11/2026

AVV. SERGIO LEONE
Viale Corso Gelone n°103
96100 Siracusa
Cell.388.8912330
PEC: avv.sergioleone@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA- SEZ. FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: [redacted] n°29/2026 L.G.

Giudice Delegato: Dott. Federico Maida

Curatore: Avv. Sergio Leone

*** *** ***

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PUBBLICAZIONE DI AVVISO PER L'INDIVIDIAZIONE MIGLIOR CANDIDATO AFFITTUARIO PER L'AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Il sottoscritto Avv. Sergio Leone, Curatore del Fallimento sopra indicato,

PREMESSO

- che, in data 19/10/2026, perveniva alla PEC della Procedura una proposta di affitto di ramo di azienda avente ad oggetto il panificio "La Spiga d'Oro", ovvero, l'esercizio commerciale della ditta [redacted] in liquidazione giudiziale, sito in Siracusa, Via Sofio Ferrero 40/42/44 (v.all.1);
- che la proposta avanzata dal signor [redacted], [redacted] prevede il pagamento di un canone mensile di affitto di € 500,00 oltre IVA;
- che, in data 27/10/2026, è stata trasmessa la relazione di stima del valore dell'azienda da parte del Dott. Antonio Campisi (v.all.2)

PREMESSO

- che l'immobile dove viene svolta l'attività di panificio non è di proprietà

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d0611dd58

della ditta in liquidazione giudiziale con conseguente possibilità di aggravio di costi per custodia e deposito;

- che, vista la tipologia di attività svolta e la necessità di preservare l'avviamento nell'interesse dei creditori, risulta essere utile prendere in considerazione senza ritardi un affitto di ramo di azienda prima di valutare la vendita dell'azienda;
- che, ai sensi dell'art. 212 CCI e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 216 CCI in ordine alla necessità di prevedere delle procedure competitive ed adeguate forme di pubblicità che possano assicurare la massima informazione e partecipazione, si ritiene che, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, possa essere prevista una pubblicità di 10 giorni sul PVP per individuare un miglior candidato affittuario verificando la presenza di interessati all'affitto del ramo di azienda ad una prezzo pari o superiore all'offerta pervenuta e da mettere in competizione con quest'ultima;
- che la pubblicità metterebbe in evidenza la durata dell'affitto dell'azienda in mesi 9 (nove mesi) prorogabili solo giusta autorizzazione del G.D e con risoluzione anticipata in caso di definizione della vendita dell'azienda ex art. 216 CCII;
- che, in ordine ai contratti aziendali, si farà presente che l'immobile dove viene svolta l'attività è stato concesso in comodato al signor [redacted] con contratto del 31/8/2020 e che la Procedura subentrerà nel contratto di comodato che prevede la possibilità di subaffittare e sub concedere i locali;
- che verrebbe precisato nell'avviso che la raccolta di offerte irrevocabili è diretta all'individuazione del miglior candidato affittuario del ramo di azienda mettendo in competizione le offerte con la proposta già pervenuta

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d06111dd58

ed individuando il miglior candidato affittuario nella persona del soggetto che avrà avanzato la migliore offerta;

- che nella Procedura non è stato ancora nominato il Comitato dei Creditori in quanto la sentenza è stata pubblicata in data 12/10/2026;

Tutto quanto sopra premesso,

CHIEDE

che la S.V. voglia autorizzare:

la pubblicazione di avviso al pubblico per l'individuazione del miglior candidato affittuario dell'azienda Panificio "La Spiga d'Oro" sul Portale delle vendite Pubbliche per un termine ridotto di giorni 10 per ragioni di urgenza conservativa dell'avviamento.

L'avviso dovrà contenere, salvo modifiche ed integrazioni indicate dalla S.V.:

a) espressa richiesta di trasmissione alla PEC della procedura lg29.2026siracusa@pecliquidazionigiudiziali.it di offerte irrevocabili pari o migliorative rispetto alla proposta ricevuta (il proponente verrà indicato come "primo offerente") che prevede un canone mensile ad € 500,00 oltre IVA;

b) L'indicazione che il contratto di affitto riguarderà il panificio "La Spiga d'Oro", sito in Siracusa, Via Sofio Ferrero 40/42/44 e che la durata dell'affitto è stabilita in 9 mesi (nove mesi), prorogabili solo a seguito di autorizzazione degli Organi della Procedura,

c) che il compendio aziendale è costituito dai beni strumentali stimati in apposito elenco che verrà allegato all'avviso;

d) che, in ordine ai contratti aziendali, si farà presente che l'immobile dove viene svolta l'attività è stato concesso in comodato al signor [redacted]

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d0611dd58

con contratto del 31/8/2020 e che, di conseguenza, la Curatela subentrata nel contratto di comodato potrà, così come previsto dal contratto di comodato, subaffittare o sub concedere i locali;

e) che l'affittuario dovrà attivare autonomamente utenze, forniture e servizi

f) che, a seguito dell'avvenuto licenziamento dei lavoratori dell'azienda, nessun lavoratore verrà trasferito all'affittuaria;

g) che il contratto di affitto di ramo di azienda che si andrà a stipulare non prevede alcun diritto di prelazione per la vendita dell'azienda e prevederà la clausola di risoluzione anticipata in caso di definizione della vendita dell'azienda ex art. 216 CCII;

h) che l'affitto del ramo di azienda non comprenderà: a) tutte le poste creditorie e debitorie; b) le autorizzazioni, i nulla osta e le certificazioni per lo svolgimento dell'attività (codice ATECO 10.71.10) che dovranno essere richiesti agli Uffici competenti fermo restando che per le richieste di sub ingresso il Curatore presterà il possibile supporto;

i) che l'affittuario dovrà dichiarare di aver preso visione dei beni componenti l'azienda predetta e di averla trovata in buono stato, di rispettare la normativa antinfortunistica ed ogni altra previsione di legge relativa alle attività da svolgere, esonerando in ogni caso la Procedura da ogni responsabilità. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla procedura a causa dello stato dei beni aziendali, né l'affittuario potrà richiedere riduzioni del canone per la stessa ragione.

j) I beni facenti parte del ramo aziendale saranno concessi in affitto nello [redacted] stato di fatto e di diritto esistente al momento della loro consegna.

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d0611dd58

Tenuto conto che l'affitto di ramo di azienda verrà concluso nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale, l'affittuario accetterà che l'affitto non possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o derivanti da eventuale necessità di adeguamento o non conformità di impianti e/o di attrezzature, senza diritto ad alcun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo anche per eventuali adeguamenti dei beni del complesso aziendale a tutte le normative vigenti, in particolare a quelle in ambito di prevenzione e sicurezza, tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti.

k) L'affittuaria sarà costituita custode dell'azienda assumendo ogni responsabilità per danni derivanti da fatto o omissione di terzi o per interruzione dei servizi, nonché per danni causati per propria colpa o negligenza e si dovrà obbligare a non apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni all'interno dei locali che, come detto, non sono di proprietà della ditta in liquidazione giudiziale. Il Curatore avrà diritto di ispezionare il ramo di azienda concesso in affitto in qualsiasi momento e senza preavviso anche tramite accesso ai locali al fine di verificare l'osservanza degli obblighi da parte dell'affittuario.

l) L'affittuaria dovrà: 1) accettare tutti i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; 2) rinunciare a qualsiasi forma di indennizzo o risarcimento se non quello previsto dall'art. 212 CCI per il diritto di recesso del Curatore che prevede la corresponsione all'affittuario di un giusto indennizzo da corrispondere in prededuzione 3) sostenere tutte le

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d0611dd58

spese e imposte inerenti e conseguenti la stipula; 4) svolgere esclusivamente le attività compatibili, alla data della consegna del compendio aziendale, con i rami d'azienda trasferiti; 5) consentire al Curatore verifiche, ispezioni e visite a potenziali acquirenti;

m) L'affitto del ramo di azienda decorrerà dal giorno della firma del contratto e terminerà dopo 9 mesi. Non è prevista alcuna proroga tacita del contratto e l'eventuale proroga potrà essere autorizzata solo dagli Organi della Procedura. Inoltre, la Procedura potrà recedere in ogni momento con preavviso scritto di 30 giorni ed è espressamente escluso il diritto di prelazione a favore dell'affittuario sull'acquisto dell'azienda debitrice

n) L'affittuaria subentrerà o attiverà le utenze necessarie per l'attività dell'azienda (energia elettrica, gas, telefono, acqua, nettezza urbana, ecc.). La Curatela si impegna a compiere ogni attività utile a consentire il subentro, pro tempore, in tutte le utenze, licenze, autorizzazioni necessarie per il pieno svolgimento delle attività riconducibili al ramo d'azienda che verrà concesso in affitto. In alcun modo la Curatela potrà essere ritenuta responsabile del diniego delle volture autorizzative necessarie allo svolgimento delle attività.

o) L'affittuaria non sarà autorizzata a costituire diritti a favore di terzi sull'azienda o su singoli beni, né a mutarne o modificarne la destinazione d'uso, sarà espressamente vietato subaffittare o concedere in comodato a terzi, in tutto o in parte, l'azienda o singoli beni del compendio e l'inosservanza dei divieti di cui sopra darà diritto, a insindacabile scelta della Curatela, alla risoluzione del contratto di affitto.

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d0611dd58

p) Le spese contrattuali per l'affitto del ramo di azienda saranno interamente a carico dell'affittuario

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutte le offerte di affitto di ramo di azienda dovranno essere trasmesse alla PEC della Procedura entro la data fissata nell'avviso.

Gli interessati, escluso il soggetto in liquidazione giudiziale e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, potranno formulare le offerte irrevocabili di affitto di ramo di azienda.

L'offerta dovrà essere pari o superiore al canone mensile di affitto di € 500,00 oltre IVA.

All'offerta dovrà essere allegato un valido documento di riconoscimento e codice fiscale della persona fisica, ovvero, nel caso di società, una visura camerale aggiornata ed i documenti del legale rappresentante pro tempore, i cui poteri devono risultare dalla documentazione. Non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

All'offerta dovrà essere allegata copia del bonifico effettuato sul conto della Procedura pari ad Euro 1.000,00 a titolo di cauzione.

Nel corpo dell'offerta dovrà essere presente espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso e di aver letto con attenzione tutto quanto previsto nel corpo dello stesso.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte pervenute entro il termine indicato e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal Curatore.

L'offerta sarà inefficace se non perverrà entro il termine stabilito, se inferiore ad

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d0611dd58

un canone mensile di € 500,00 oltre IVA e se l'offerente non presta la cauzione.

In mancanza di offerte valide verrà ritenuto miglior candidato affittuario il primo proponente che ha già trasmesso alla Procedura offerta di affitto di ramo di azienda per un canone mensile di € 500,00 oltre IVA.

In presenza di offerte valide da mettere in competizione con l'offerta avanzata dal primo proponente si procederà a gara tra tutti gli offerenti che abbiano trasmesso offerte valide compreso il primo proponente.

La gara si terrà dinanzi al Curatore che provvederà a comunicare, entro 3 giorni dalla data di scadenza del termine delle offerte, la data ed il luogo della gara a tutti coloro che avranno trasmesso offerte valide.

In tale data si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta prevedendo come prezzo base della gara il maggior canone mensile offerto nelle offerte pervenute via PEC. L'aumento minimo è previsto nella misura di € 25,00 mensili. Nel corso della gara, in mancanza di offerta migliorativa valida, verrà considerato miglior candidato affittuario il soggetto che aveva trasmesso l'offerta con maggior canone mensile. In caso di offerte migliorative, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, verrà considerato miglior candidato affittuario l'ultimo offerente.

Di tutte le operazioni sopra descritte verrà redatto apposito processo verbale che verrà depositato nel fascicolo telematico della Procedura;

Gli Organi della Procedura si riservano ogni decisione in merito all'ammissibilità delle offerte, si riservano la facoltà di annullare in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio il procedimento di invito a formulare offerte con precisazione che la pubblicazione dell'avviso non comporta alcun obbligo nei

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d06111dd58

confronti dei soggetti interessati alla stipula del contratto di affitto e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti della Procedura a qualsivoglia titolo.

Siracusa, 3/11/2026

Il Curatore

Avv. Sergio Leone

Firmato Da: Sergio Leone Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: c060b1d0611dd58