



TRIBUNALE DI BARI

- SEZIONE FALLIMENTI -

FALLIMENTO N° 88/2020 R.F.

GIUDICE DELEGATO: PRES. DOTT.SSA RAFFAELLA SIMONE

CURATORE: AVV. ALESSANDRO LUIGI DE FELICE

ORDINANZA DI VENDITA DI AZIENDA

Il Giudice Delegato,

- letta l'istanza di autorizzazione alla vendita dell'azienda presentata dal Curatore per il fallimento in epigrafe;
- visti gli artt. 104 *bis*-105-107-108 L.F., nonché gli artt. 570 e segg. c.p.c.;
- rilevato che il Curatore ritiene opportuno delegare le operazioni di vendita dell'azienda ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.,
- rilevato che il Curatore ha individuato il soggetto specializzato – Commissionario a mezzo del quale eseguire le suddette operazioni,

Tutto ciò premesso, il G.D.,

ORDINA LA VENDITA ASINCRONA SENZA INCANTO DELL'AZIENDA

LOTTO UNICO:

- **PREZZO BASE: € 182.250,00 (EURO CENTOTTANTAMILADUECENTOCINQUANTA/00);**
- **RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.000,00 (EURO QUATTROMILA/00);**
- **OFFERTA MINIMA: € 136.687,50 (EURO CENTOTRENTASEMILASEICENTOTTANTASETTE/50);**

AZIENDA avente ad oggetto il “complesso di beni organizzato per l'esercizio dell'attività di lavorazione, costruzione, montaggio, fornitura, posa in opera di componenti destinati all'edilizia, materie plastiche, vetro, legno, risorse naturali e non, comprese le opere di manutenzione e riparazione”.

L'azienda in questione è attualmente condotta in affitto da altra società, sino alla scadenza del relativo contratto, prevista alla data del 28.02.2023.

In caso di buon esito del tentativo di vendita competitiva, l'aggiudicatario entrerà nel possesso e nel godimento dell'azienda dopo la scadenza del detto contratto, ossia dopo la data del 28.02.2023.

Le attività di vendita relative alla suindicata azienda saranno predisposte contestualmente a quelle relative la messa al bando del contratto di affitto della medesima azienda, mediante procedure competitive tra loro compatibili. Nel caso di aggiudicazione definitiva all'esito della procedura competitiva di vendita, l'eventuale aggiudicazione del contratto di affitto non produrrà alcun effetto e il contratto di affitto eventualmente già stipulato, sarà risolto di diritto, con conseguente obbligo di restituzione dell'azienda al Curatore entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.

OGGETTO DELLA VENDITA - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE

Sono ricompresi nell'azienda tutti gli elementi che ne formano il patrimonio aziendale, ad esclusione dei crediti e dei debiti,

Nello specifico, sono inclusi nell'azienda:

- l'avviamento commerciale;
- le macchine operatrici, l'arredamento, gli autoveicoli/autocarri, le macchine elettroniche d'ufficio e le attrezzature";
- gli attestati RAPPORTI DIPROVA numeri 324464, 324465, 324466 e 324467 rilasciati dall'Istituto Giordano per la resistenza al carico statico orizzontale;
- ogni bene strumentale ed ogni bene mobile di pertinenza dell'azienda;
- i contratti di fornitura relativi alle utenze;
- il contratto di locazione stipulato in data 03.08.2011, registrato presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 10.08.2011, avente ad oggetto l'uso ed il godimento dell'immobile ove è esercitata l'attività dell'azienda in questione e, nello specifico, il capannone aziendale sito in Modugno, nel comparto G, lotto 7, della superficie di circa mq. 450, individuato al Catasto dei fabbricati del detto Comune al fg. 22, part.IIa 660, sub. 24, scadente in data 31.10.2023, salvo rinnovo, a fronte del pagamento di un corrispettivo pari ad Euro 27.000,00 annui, oltre iva, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.250,00 ciascuna, oltre iva entro il giorno 5 di ogni mese;

- ogni ulteriore contratto stipulato per o in relazione all'esercizio dell'azienda, non avente carattere personale.

Sono esclusi i beni mobili di proprietà di terzi, ed oggetto di azioni di rivendica accolte, presenti o future.

Sono altresì esclusi i debiti ed i crediti maturati prima della cessione.

L'azienda di cui sopra è meglio descritta nella relazione di stima a firma dell'esperto dott. Paolo Carlà, depositata in Cancelleria in data 06.07.2021, che deve essere consultata dall'offerente unitamente agli ulteriori atti e/o documenti inerenti la detta azienda, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni aziendali.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale *web* in uso al Commissionario, mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare alle seguenti coordinate: IBAN IT91M0100504199000000088200 indicando quale causale di versamento: "*Cauzione - Procedura R.F. n. 88/2020 Tribunale di Bari – vendita azienda*";
- onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- il mancato e/o tardivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa di inefficacia dell'offerta;
- la copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo p.e.c. e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;
- all'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal Curatore nel più breve termine possibile;
- chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito in uso al Commissionario, accettando espressamente le

condizioni generali, nonché le condizioni ed i termini prescritti nella presente ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta;

- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale, riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto in vendita; detta procura dovrà essere recapitata al Commissionario alle condizioni e con le modalità specificate nell'avviso di vendita;
- il Commissionario e la Curatela forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni; ove possibile, potranno essere eseguite visite del compendio aziendale da parte di potenziali interessati;
- ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo ed esclusivamente previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- in ogni caso, le offerte formulate saranno oggetto di preventiva verifica in ordine alla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e alle modalità di rilancio prescritte nella presente ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento;
- in caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del singolo lotto (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato); in caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello suindicato;
- l'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, nonché se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita ovvero laddove sia prestata in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei 3 minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti, per ulteriori 3 minuti, fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- terminata la gara, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- in caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;
- all'esito della gara telematica e comunque non oltre il termine di 10 (dieci) giorni dall'esecuzione degli adempimenti di cui all'art ex art. 107, comma 5, L.F., nel caso in cui

dovesse pervenire un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, comunque cauzionata, per un importo non inferiore a quello di aggiudicazione maggiorato almeno del 10%, gli Organi della procedura valuteranno l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo a base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;

- la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'avviso di vendita e della perizia di stima, che si daranno comunque per conosciuti al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente alle modalità, alle condizioni della vendita, allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;
- in ogni caso, grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente; la presentazione dell'offerta, pertanto, presupporrà l'integrale conoscenza della documentazione allegata e l'accettazione delle condizioni di partecipazione.

ATTIVITA' ED ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

- A. il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e chiederà al Giudice delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempreché non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D., decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F., o da parte della Curatela fallimentare in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.;
- B. decorso il suddetto termine di 10 giorni, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro i successivi 120 giorni, il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione) e le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), i compensi di vendita spettanti al Commissionario nella misura indicata nell'avviso di vendita. Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: *“saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 88/2020 Tribunale di Bari – vendita azienda”* e *“spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 88/2020 Tribunale di Bari – vendita azienda”*. In alternativa, le spese di trasferimento potranno essere corrisposte direttamente al Notaio rogante l'atto di trasferimento, entro la data della stipula;

Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura specificata nell'avviso di vendita, andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato al detto Commissionario, indicando quale causale di versamento: *“Compensi di vendita - Fall. n. 88/2020 Tribunale di Bari – vendita azienda”*.

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- L'azienda sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente attività nel Distretto Notarile di Bari (in alternativa la proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario);
- saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'azienda ed al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'iva (ove dovuta), le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa di aggiudicazione, intestazione ed ogni altra necessaria o comunque connessa al trasferimento dell'azienda; nello specifico, è a carico dell'aggiudicatario l'importo dell'imposta di registro (ove dovuta);
- l'azienda e i beni che ne fanno parte sono venduti liberi da iscrizioni pregiudizievoli e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, i quali sono cancellati a spese dell'aggiudicatario; gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicazione e la vendita in favore di un soggetto diverso dall'attuale affittuario comporta la preventiva retrocessione della stessa al fallimento ex art. 104-bis, ult. comma, L.F.; pertanto, il successivo acquirente non risponde dei debiti inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta anteriori al trasferimento, in deroga a quanto previsto dagli artt. 2112 e 2560 c.c.;
- l'azienda e i beni che ne fanno parte sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo;
- è compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni costituenti l'azienda;
- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. La Procedura Concorsuale ed il Commissionario sono pertanto manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo;
- la Procedura ed il Commissionario non assumono alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza e la validità delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite, né tanto meno per l'eventuale volturazione delle autorizzazioni, concessioni e licenze di sorta;
- i beni ricompresi nell'azienda saranno trasferiti nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'aggiudicazione, senza alcuna garanzia per vizi o qualità o funzionamento o simili;
- non verrà fornita alcuna garanzia all'acquirente in ordine alla consistenza patrimoniale e/o alla redditività dell'azienda, sicché, in nessun caso, qualsiasi minusvalenza, sopravvenienza o altro evento avente incidenza negativa sul valore dell'azienda, conosciuto o meno, potrà costituire motivo per l'acquirente di opporsi al trasferimento e/o di non corrispondere in tutto o in parte il prezzo, né di reclamarne la restituzione in seguito alla aggiudicazione, anche soltanto in parte;
- i contratti ricompresi nell'azienda saranno trasferiti senza alcuna garanzia di fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e potenzialità futura;
- l'aggiudicatario, pertanto, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno, indennizzo o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed il Commissionario da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita;

- l'eventuale usura o obsolescenza dei beni costituenti l'azienda, anche se intervenuti nel periodo ricompreso tra la data di pubblicazione del bando di vendita e quella della consegna, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo e restituzione degli stessi;
- ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al Commissionario) e poi al residuo prezzo.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Professionista pubblicherà l'ordinanza nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche "*pvp.giustizia.it*", gestito dal Ministero della Giustizia a cura dell'operatore professionale - scelto dal Curatore secondo criteri di economicità ed efficienza - che a tal fine è nominato "*coadiutore della procedura*", nella persona dell'Amministratore Delegato, limitatamente a questo specifico adempimento, di seguito denominato "*Operatore*".

Il costo del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18-*bis* del D.P.R. n. 115/2002 è pari ad € 100,00 (oltre oneri bancari relativi all'operazione di bonifico) per ogni singolo lotto pubblicato; il pagamento è telematico e dovrà essere eseguito utilizzando l'apposito servizio sul Portale dei Servizi Telematici presente nella sezione Servizi riservati Pagamenti all'indirizzo *https://pst.giustizia.it*, previa autenticazione.

Il versamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti all'infrastruttura "PagoPA": la ricevuta telematica (*RT*) in formato *xml*, attestante il pagamento del contributo, dovrà essere consegnata almeno 70 giorni prima della data della vendita alla società delegata agli adempimenti in discorso, contestualmente alla richiesta di pubblicazione ed al pagamento delle spese di pubblicità, se dovute. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento del contributo di cui sopra non saranno lavorate dalla società.

In caso di anticipo spese a carico dell'Erario, il Curatore dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione.

2. Pubblicazione sul portale dell'operatore nonché sul sito web della Corte d'Appello di Bari "*www.giustizia.bari.it*"; tale adempimento sarà eseguito a cura del Curatore mediante richiesta all'operatore, almeno 70 giorni prima della data della gara.

Il Curatore è tenuto a sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione che consegnerà, unitamente alla presente ordinanza relativa alla vendita dell'azienda, alla relazione dell'esperto (con eventuali planimetrie e fotografie) e ad ogni altro eventuale documento, nel rispetto della normativa sulla privacy, direttamente all'Operatore.

3. Inserimento dell'estratto della presente ordinanza relativa alla vendita dell'azienda, per una volta sola, sull'edizione locale di un quotidiano di informazione nazionale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c., almeno 45 giorni prima della vendita.

Tale adempimento sarà a cura dell'Operatore professionale scelto dal Curatore secondo criteri di economicità ed efficienza; l'Operatore, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà alle ulteriori seguenti pubblicità facoltative: affissione di 30 manifesti nel Comune ove è esercitata l'azienda (con esclusione del Comune di Bari) ed invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze ove è esercitata l'azienda.

Ad aggiudicazione avvenuta verrà data comunicazione, a cura del Curatore, agli eventuali aventi diritto alla prelazione di cui all'art. 9 D.lgs. 122/2005.

Manda alla cancelleria per la pubblicazione sul sito del Tribunale e la comunicazione al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Bari ed all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Bari, 23 dicembre 2022

Il Giudice Delegato

Pres. Dott.ssa Raffaella Simone