



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

R.F. 1/2023

G.D.: Paola Cesaroni  
Curatore: Eugenio Scagliusi

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA D'AZIENDA

Lo scrivente avv. Eugenio Scagliusi, nella qualità di Curatore del Fallimento *Omissis* R.F. n. 1/2023;

visto il provvedimento emesso in data 21.09.2023 dal G.D. Dott.ssa Paola Cesaroni alla vendita dell'azienda, così dando esecuzione al "Programma di Liquidazione" del 02.08.2023, approvato il successivo 03.08.2023; visti gli artt. 107 e 108 L.F.;

visto il provvedimento emesso in data 08.11.2024 con il quale il G.D. Dott.ssa Paola Cesaroni, disponendo su istanza n. 54 del 06.11.2024 del Curatore, autorizza ad esperire nuova procedura competitiva con nuova modalità;

### RENDE NOTO

che a partire **dal 07.01.2025 ore 15:00 e fino al 10.01.2025 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa, dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO:** *"Azienda contraddistinta dall'insegna Caffè Borghese, costituita dall'avviamento commerciale dell'attività principale di 'ristorazione con somministrazione' ed attività secondaria di 'prodotti di gastronomia, bar, gelateria, pasticceria', in Bari al Corso Vittorio Emanuele n. 122, attualmente oggetto di contratto precario oneroso autorizzato con provvedimento del G.D. in data 11.01.2023, come sottoscritto dinanzi al Notaio Michele Labriola il 17.01.2023, con diritto di recesso da parte della Curatela al fine di ottenere la restituzione di quanto concesso a titolo precario in qualunque momento ed a prima richiesta, attività esercitata in due locali attigui, entrambi di proprietà di terzi, il primo con canone locativo mensile attuale pari ad € 2.438,74, salvo adeguamento ISTAT dal Febbraio 2025, il secondo con canone locativo da concordare con il proprietario - attuale conduttore dell'azienda con contratto precario oneroso - attività altresì esercitata mediante beni ed attrezzature ugualmente di proprietà di terzi."*

**- Prezzo base d'asta: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**

- **Offerta minima: inammissibile**
- **Rilanci minimi pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00)**
- **Cauzione: 10 % del prezzo offerto**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web **www.doauction.it** 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: Codice IBAN IT 96 L 01005 04199 000000007431 indicando quale causale di versamento: "Cauzione - Procedura R.F. n. 1/2023 Tribunale di Bari, lotto unico";**
- **Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la chiusura di gara ossia entro il 09.01.2025;**
- 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 (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);
- **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta;**
- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dalla Curatela fallimentare;
- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito **www.doauction.com**, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- 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 ad Gruppo Edicom Spa - Via Marchese di Villabianca n° 21, 90143 Palermo, solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo **commissionario.edicom@pec.it**, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata

da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom Spa entro i termini indicati nel paragrafo successivo (**"Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria"**);

- 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, ivi comprese le visite del compendio da parte di potenziali interessati. A tal fine, potrà essere contattato anche il Curatore tramite mail all'indirizzo email [avvscagliusi@libero.it](mailto:avvscagliusi@libero.it)

- Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;

- **Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta:** In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore al prezzo base del lotto. In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a € 1.000,00 (mille/00). L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita (09.01.2025 ore 12:00), se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

- In caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;

- 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 di 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;

- La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima dell'azienda redatta dal Dott. Giuseppe Di Grassi nonché dei relativi allegati, pubblicati nella scheda di vendita dei siti di sotto meglio specificati, che saranno considerati comunque conosciuti al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, 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 della perizia sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente; pertanto la presentazione dell'offerta presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della

documentazione allegata e delle condizioni di partecipazione.

### **ATTIVITÀ E 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, sempre che 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.** **L'aggiudicazione sarà considerata definitiva trascorsi 10 giorni dalla chiusura della gara.** L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dal Curatore fallimentare tramite lettera di saldo prezzo. Entro i successivi **30 giorni**, decorrenti dalla lettera di saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare **il saldo prezzo** (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione) e i compensi di vendita spettanti al Commissionario (**pari al 6% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione**).

Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, **codice IBAN IT 96 L 01005 04199 000000007431**, indicando la seguente causale: **"saldo prezzo vendita procedura R.F. n. 1/2023 Tribunale di Bari, lotto unico"**.

**Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom Spa, recante il seguente codice IBAN: IT 16 D 03268 04607 052737800861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita R.F. n. 1/2023 Tribunale di Bari, lotto unico".**

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.

**C.** La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per le tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario.

**D.** **Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto e al rogito notarile**, quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto.

- L'azienda viene venduta libera da ogni pregiudizio, pignoramento o sequestro. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico

dell'aggiudicatario.

- Quanto oggetto di cessione viene trasferiti nello stato di fatto e di diritto esistente, secondo la stima dell'esperto. Eventuali valutazioni differenti, anche successive, 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 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 l'oggetto della cessione.

- L'esistenza di valutazioni differenti relativi all'azienda ceduta, eventuali vizi, mancanza di qualità della cosa venduta, oneri fiscali di qualunque genere, costi per eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di igiene, prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nella relazione peritale - 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 di quanto ceduto e nella determinazione del prezzo. La Procedura Concorsuale e il commissionario, sono pertanto manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo.

- **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 presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di "**Soggetto Legittimato alla Pubblicazione**" anche sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 30 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi degli artt. 107 comma I ultima parte L.F. e 490, I comma c.p.c.;

- La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni, sarà visionabile sui siti: **[www.doauction.it](http://www.doauction.it)**; **[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)**; **[www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)**; **[www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)**; **[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)**;

- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale **[www.doauction.it](http://www.doauction.it)**;

**Per maggiori informazioni e richiesta visione dell'azienda, contattare il Curatore Fallimentare Avv. Eugenio Scagliusi, telefono 0805227226, e-mail [avvscagliusi@libero.it](mailto:avvscagliusi@libero.it)**

Bari, 18 Novembre 2024

Il Curatore fallimentare

Avv. Eugenio Scagliusi