

TRIBUNALE DI TRAPANI
AVVISO E REGOLAMENTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Procedimento 10/2020 R.M.P

Amministratore Giudiziario: Dott. Alessandro Polizzotto

Il sottoscritto Dott. Alessandro Polizzotto, Amministratore Giudiziario dei beni di cui al procedimento 10/2020 del Tribunale di Trapani, in esecuzione al provvedimento autorizzativo dell'Ill.mo Giudice

AVVISA

che il giorno 25 Novembre 2021 alle ore 15:00 terrà la gara competitiva per l'affitto d'azienda della ditta "Haj Ali Fraj" in Amministrazione Giudiziaria, con sede in Marsala (TP), nella Contrada Sant'Anna snc, avente ad oggetto sociale l'attività di "Azienda Agricola".

ASTA N. 5597 pubblicata sul portale **www.industrialdiscount.it**

L'azienda in affitto, oggetto di gara competitiva è costituito dai beni mobili e immobili indicati nel verbale di immissione in possesso al n.13 da intendersi parte integrante del presente avviso.

Gli eventuali interessati potranno chiedere a Neprix s.r.l. di potere direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso di Neprix secondo le modalità del regolamento allegato, sperando sopralluoghi presso la sede della società oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso www.industrialdiscount.it, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero dell'Amministratore Giudiziario e di Neprix S.r.l. da ogni responsabilità al riguardo.

I beni oggetto dell'asta si trovano siti in Marsala (TP), nella Contrada Sant'Anna snc. Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo Neprix per fissare un appuntamento in una delle date previste e indicate sul portale. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email indicato nella scheda di vendita sul portale www.industrialdiscount.it. Detta richiesta dovrà indicare:

- a. Il codice dell'asta di interesse;
- b. il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento);

- c. la dichiarazione di effettuare l'ispezione a proprio rischio e pericolo, contestualmente rilasciando manleva nei confronti degli organi fallimentari e di Neprix, senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;
- d. l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Neprix o l'Amministratore Giudiziario farà pervenire autorizzazione scritta per l'ispezione, che avverrà sotto la vigilanza del personale di Neprix e/o dell'Amministratore Giudiziario ovvero di un Suo delegato.

DISCIPLINARE DI AFFITTO D'AZIENDA

Con il presente "Avviso e Regolamento di Affitto d'Azienda" s'intende stabilire le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte irrevocabili di affitto nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse.

Il contratto avrà durata annuale, con possibilità di rinnovo tacito di pari durata, salvo cessazione anticipata in caso di aggiudicazione a terzi in sede di vendita, anche di singoli rami dell'azienda e/o di vendita dell'immobile aziendale, in caso di esercizio del diritto di recesso da parte dell'Amministratore Giudiziario ovvero in caso di revoca del sequestro dei beni aziendali.

Sarà prevista nel contratto di affitto stipulando una penale giornaliera di euro 100,00 a carico dell'affittuario per ogni giorno di ritardo nella consegna della azienda al termine dell'affitto.

Il Canone annuale di affitto da considerarsi d'asta è fissato in **euro 2.025,00 (euro duemilaventicinque/00)** oltre IVA se dovuta.

Saranno considerate comunque valide ed efficaci anche le offerte di importo inferiore alla predetta base d'asta ma nel limite del 25% del prezzo base d'asta.

Neprix applica, al termine della gara online, una commissione denominata "Buyer's Premium". Tale commissione, interamente a carico dell'aggiudicatario e versata direttamente a Neprix, si calcola in misura percentuale sul valore di affitto della azienda come specificato nei successivi paragrafi.

Il contratto di affitto di azienda dovrà essere stipulato nelle forme di cui all'art. 2556 c.c. innanzi a notaio scelto dall'Amministratore Giudiziario e con oneri economici e fiscali a

carico esclusivo dell'aggiudicatario; lo stesso dovrà prevedere, oltre al richiamo espresso di tutte le disposizioni di cui alla rt.104 bis L.F.:

- il diritto dell'Amministrazione Giudiziaria di procedere ad ispezione dell'azienda, anche avuto riguardo alle scritture contabili dell'affittuario:

- la prestazione di idonee garanzie per tutte le obbligazioni dell'affittuario derivanti dal contratto e dalla legge:

- il diritto di recesso dell'Amministratore Giudiziario

- l'obbligo dell'affittuario di procedere alla voltura dei contratti relativi alle utenze in essere, nonché di procurarsi o volturare le autorizzazioni di legge per lo svolgimento dell'attività.

Il contratto dovrà altresì prevedere che il corrispettivo dell'affitto venga versato in rate mensili anticipate, nonché l'obbligo di verificare le consistenze inventariali iniziali e finali, avuto riguardo anche alle rimanenze di magazzino.

Il contratto sarà risolutivamente condizionato alla eventuale aggiudicazione della azienda o di parti di essa in sede di vendita competitiva e ovvero di revoca del provvedimento di sequestro.

La retrocessione al fallimento della azienda o di rami di essa per l'ipotesi di cessazione, per qualsiasi ragione, dell'efficacia del contratto di affitto, non comporterà la responsabilità della Procedura per i debiti maturati dalla stipula del contratto di affitto e sino alla retrocessione in deroga a quanto previsto dagli articoli 2112 e 2560 del codice civile. Ai rapporti pendenti alla data della retrocessione si applicheranno le disposizioni di cui agli articoli 72 e SS L.F.

CONDIZIONI DI AFFITTO DELL'AZIENDA

La procedura di affitto d'Azienda si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa affittata, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione dell'affitto d'azienda nei confronti dell'Amministrazione Giudiziaria essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di affitto, a far valere in futuro nei confronti dell'Amministrazione Giudiziaria qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto del presente affitto d'azienda. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

L'aggiudicatario esonera l'Amministratore Giudiziario da qualsiasi responsabilità per danni che si possano provocare all'interno dell'immobile in uso sia a beni che a persone, anche avuto riguardo ai propri dipendenti.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati a partecipare all'asta, dovranno registrarsi sul sito internet www.industrialdiscount.it seguendo le istruzioni ivi indicate e far pervenire una offerta irrevocabile d'affitto d'azienda a mezzo raccomandata, anche a mani, da recapitarsi inderogabilmente presso la sede di Neprix S.r.l. in via Galileo Galilei 6 40018 FAENZA (RA), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18/11/2021.**

Ai fini della validità dell'offerta, faranno fede la data e l'orario indicati nell'avviso di ricevimento.

L'offerta irrevocabile d'affitto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Procedimento 10/2020 RMP - Tribunale di Trapani – Amministratore Giudiziario Dott. Alessandro Polizzotto*", asta del giorno 25/11/2021", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

L'offerta irrevocabile d'affitto, in bollo da € 16,00, dovrà essere presentata mediante modulo di presentazione di offerta irrevocabile di affitto (Modulo A) pubblicato e scaricabile dal sito www.industrialdiscount.it compilato in ogni sua parte e sottoscritto del legale rappresentante del soggetto offerente, (in caso di offerta presentata da soggetto giuridico), o dal soggetto offerente (in caso di offerta presentata da persona fisica).

Il modulo suddetto, completo in tutte le sue parti, dovrà essere corredato dai seguenti allegati:

a) Copia del presente "Avviso e Regolamento di Affitto d'Azienda" timbrato e siglato in ogni pagina e con sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina dell'offerente (in caso di

persona fisica) ovvero del legale rappresentante dell'offerente o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta (in caso di persona giuridica), ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

b) In caso di offerta presentata per conto e nome di un soggetto giuridico dovrà essere prodotto certificato registro C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione del soggetto giuridico ed i poteri conferiti al soggetto che materialmente presenta l'offerta. Dovrà essere prodotto verbale di autorizzazione degli organi societari muniti dei relativi poteri nel caso in cui tali operazioni non rientrassero nell'oggetto sociale ovvero qualora il legale rappresentante non fosse investito dei necessari poteri. Per i soggetti costituiti presso Stati esteri, l'indicazione del soggetto offerente corredato da idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (qualora si trattasse di società straniera la stessa fornirà la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati).

c) Documento di identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente/del legale rappresentante dell'offerente nonché l'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) al quale si chiede di ricevere le successive comunicazioni.

d) Piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale, anche avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali, alla manutenzione e custodia di tutti i beni oggetto dell'affitto, dall'indicazione delle garanzie relative all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e dalla legge, nonché da ogni ulteriore requisito previsto dall'art. 104 bis L.F. Tale requisito sarà valutato, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Giudiziaria, ai fini della ammissibilità dell'offerta.

e) Un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Procedimento 10/2020 RMP – Tribunale di Trapani", inserito nella medesima busta chiusa, per un importo pari a 3 (TRE) mensilità del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Neprix provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario del lotto, dell'importo versato a titolo di cauzione alla chiusura dell'asta. La cauzione costituisce acconto sul prezzo.

f) la dichiarazione sostitutiva di certificazione ex DPR 445/2000 di insussistenza delle condizioni di cui all'art. 67 del D.Lgs n. 159/2011, cd. autocertificazione della dichiarazione

antimafia, il cui fac simile è disponibile sulla pagina web di abilitazione per la partecipazione all'asta;

Si comunica che non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

Si precisa che l'offerta irrevocabile d'affitto dovrà indicare:

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 2.025,00 (euro duemilaventicinque/00) oltre imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per quanto attiene l'intero complesso aziendale, Saranno considerate comunque valide ed efficaci anche le offerte di importo inferiore ma nel limite del 25% del prezzo base d'asta.
- l'impegno a corrispondere il 15% del prezzo offerto per il canone annuo di locazione del complesso aziendale, con un minimo di € 500,00, a titolo di commissioni a favore Neprix s.r.l.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il giorno stesso della scadenza del termine di raccolta delle offerte, Neprix procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di affitto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la completezza della documentazione e validità delle offerte presentate, trasmetterà entro e non oltre tre giorni dalla apertura delle buste la documentazione all'Amministratore Giudiziario affinché proceda alla verifica dell'ammissibilità dell'offerta. Verificata l'ammissibilità, l'Amministratore Giudiziario comunicherà a Neprix i nominativi dei soggetti offerenti da abilitare sul sito www.industrialdiscount.it per lo svolgimento dell'asta competitiva secondo le modalità previste nel presente bando.

Tale procedimento risulta necessario ai fini del controllo dell'attendibilità delle offerte irrevocabili di affitto fatte per i beni.

L'asta al rialzo avrà inizio il giorno 25/11/2021 alle ore 15:00 e terminerà lo stesso giorno alle ore 17:00 **e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.**

Laddove pervengano offerte irrevocabili d'affitto ad un prezzo pari o superiore al prezzo base suindicato ovvero nei limiti minimi sopra indicati, previa valutazione di

ammissibilità delle stesse, la Procedura accetterà l'offerta/e di importo maggiore come base d'asta dell'esperimento per l'affitto d'Azienda che si svolgerà secondo le modalità indicate nel presente Avviso e Regolamento di Affitto d'Azienda.

L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari ad **€ 100,00**.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 5 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 5 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

L'aggiudicazione provvisoria dei beni oggetto di affitto d'azienda avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

Il soggetto che al termine della gara risulterà il migliore offerente sarà tenuto ad inviare, entro e non oltre il termine di 48 ore dalla chiusura dell'asta, all'indirizzo report@neprix.com:

- la dichiarazione sostitutiva di certificazione ex DPR 445/2000 di insussistenza delle condizioni di cui all'art. 67 del D.Lgs n. 159/2011, cd. autocertificazione della dichiarazione antimafia, il cui fac simile è disponibile sulla pagina web di abilitazione per la partecipazione all'asta;
- documento di identità in corso di validità, se persona fisica, o visura camerale CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti la data dell'invio, se persona giuridica, al fine di una tempestiva e preliminare verifica dei requisiti dell'aspirante offerente.

In caso di mancato invio della citata documentazione nei termini indicati, l'offerente si intenderà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione e Neprix avrà diritto ad incamerare la cauzione versata ai fini della partecipazione. L'aggiudicatario inadempiente verrà inoltre cancellato dal portale, con impossibilità di partecipare a nuove aste

Successivamente allo svolgimento della gara ed all'acquisizione della documentazione richiesta, Neprix trasmetterà entro e non oltre tre giorni tutta la documentazione ed il verbale di gara telematica all'Amministratore Giudiziario affinché

proceda alla verifica della documentazione ed alla acquisizione del nulla osta da parte del Tribunale all'aggiudicazione definitiva.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Il canone di affitto dovrà essere versato alla procedura, secondo le modalità indicate nel contratto d'affitto, in rate mensili anticipate mediante bonifico bancario (alle coordinate che verranno comunicate) o assegno circolare intestato a "Procedimento _____". Alla stipula del contratto di affitto dovrà corrispondersi la prima mensilità e la cauzione versata rimarrà nella disponibilità dell'Amministrazione Giudiziaria sino alla corretta definizione del rapporto contrattuale ed a garanzia dell'adempimento di ogni clausola contrattuale.

Tutti gli oneri fiscali e legali, ivi compresi gli oneri notarili, relativi all'affitto dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della stipula del contratto.

Quanto alla commissione pari al 15% del canone annuale battuto all'asta, con un minimo di € 500,00, a Neprix S.r.l., essa dovrà essere versata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura direttamente a mezzo Bonifico Bancario intestato a NEPRIX S.R.L., IBAN IT20H0339512900052510914731, Banca Illimity Bank. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento dell'affitto d'azienda.

L'affitto d'azienda avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, di atto notarile a firma di un Notaio a scelta dell'Amministratore Giudiziario.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministratore Giudiziario procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dall'affitto d'azienda successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata.

In tal caso, l'Amministratore Giudiziario potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia

presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

DISPOSIZIONI FINALI

La gara competitiva avverrà con "Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie". La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per le procedure alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di affitto d'azienda in quanto compatibili.

La presentazione della domanda di partecipazione presuppone la piena conoscenza e compiuta adesione, senza riserva e/o modifica alcuna, al contenuto del presente avviso e, pure, la presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni sullo stato degli stessi al momento o successivamente all'aggiudicazione.

Neprix garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- modificare le percentuali di riduzione e la durata degli esperimenti;
- modificare le tempistiche di pagamento e il valore della cauzione;
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dall'Amministrazione Giudiziaria che da Neprix.

Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di affitto d'azienda per le aste on-line" e quelle contenute nel presente "Regolamento di affitto d'azienda" siano in

reciproco conflitto, quanto stabilito nel “Regolamento di affitto d’azienda” prevale su quanto stabilito nelle “Condizioni generali di Affitto d’azienda per le aste on-line”.

Qualora una o più clausole del presente “Regolamento di Affitto d’azienda” siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Palermo, li _____

L’Amministratore Giudiziario
Dott. Alessandro Polizzotto

