

TRIBUNALE DI TRAPANI
AVVISO E REGOLAMENTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Procedimento 2/2025 R.M.P.

Asta n. 9136

Amministratore Giudiziario: Dott. Alessandro Polizzotto

Il sottoscritto Dott. Alessandro Polizzotto, Amministratore Giudiziario dei beni di cui al procedimento 2/2025 del Tribunale di Trapani, in esecuzione al provvedimento autorizzativo dell'Ill.mo Giudice

AVVISA

che il giorno 10 Settembre 2025 alle ore 15:00 terrà la gara competitiva per l'affitto d'azienda della società BAR EFRI comprese le attrezzature e le licenze amministrative per lo svolgimento dell'attività, con sede in Trapani nella via Conte Agostino Pepoli n. 166, avente ad oggetto sociale l'attività di BAR - pasticceria.

L'azienda in affitto, oggetto di gara competitiva è costituito dai beni indicati nel verbale di inventario da intendersi parte integrante del presente avviso.

Non sono oggetto dell'affitto d'azienda le rimanenze di magazzino inventariate e sarà fatto obbligo contrattuale all'affittuario di acquistare l'intero magazzino delle materie prime e dei prodotti presenti in azienda alla data della sottoscrizione del contratto ed a valore di acquisto indicato nel registro inventario aziendale.

Il pagamento del magazzino come sopra indicato avverrà al prezzo di acquisto sostenuto dalla società in amministrazione giudiziaria ed in unica soluzione alla data di sottoscrizione del contratto di affitto, ovvero con pagamenti rateali mensili nella misura concordata con l'amministratore giudiziario e comunque entro e non oltre la cessazione della efficacia del contratto di affitto.

Gli eventuali interessati potranno constatare i beni in affitto d'azienda chiedendo ad Abilio S.p.a. 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 Abilio S.p.a. 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 Abilio S.p.a. da ogni responsabilità al riguardo.

I beni oggetto dell'asta si trovano siti in Trapani, nella via Conte Agostino Pepoli, n. 166. Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo ovvero almeno 5 giorni lavorativi prima della data di scadenza dell'asta Abilio S.p.A. per fissare un appuntamento, salvo diverse indicazioni in pagina d'asta. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione con queste modalità:

- a. Cliccare il pulsante "prenota sopralluogo";
- b. Inserire tutti i dati obbligatori ed inviare la richiesta.

L'interessato riceverà dal referente di zona una mail con indicata la data, l'ora e l'indirizzo dell'appuntamento. Lo stesso dovrà provvedere a confermare l'appuntamento nelle modalità indicate nella mail, pena l'annullamento della richiesta.

L'interessato dovrà anche firmare e restituire la dichiarazione di effettuare l'ispezione sotto la propria personale responsabilità con contestuale manleva nei confronti degli organi fallimentari e di Abilio S.p.A., senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;

L'accompagnamento avverrà sotto la vigilanza del personale di Abilio S.p.A. e/o della Procedura ovvero di un delegato incaricato da Abilio S.p.A. o dalla Procedura.

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 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 50,00 a carico dell'affittuario per ogni giorno di ritardo nella consegna della azienda al termine dell'affitto.

Il Canone annuale di affitto da considerarsi a base d'asta è fissato in euro 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) oltre IVA.

Ogni interessato dovrà presentare la propria offerta da trasmettere entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 08/09/2025**.

L'offerta dovrà essere corredata:

- dalla dichiarazione di impegno 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.
- dalla dichiarazione di impegno a stipulare adeguata polizza assicurativa a garanzia di incendio, atti vandalici e furto sull'immobile e sulle attrezzature, impianti e macchinari, con vincolo a favore dell'Amministrazione Giudiziaria.
- dalla dichiarazione di impegno a fornire all'atto della stipula del contratto di affitto adeguata garanzia ad oggetto l'adempimento delle obbligazioni di pagamento del canone di affitto che delle rimanenze di magazzino.
- Dall'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) al quale si chiede di ricevere le successive comunicazioni.

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.

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

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.

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 entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 08/09/2025**, secondo la seguente modalità:

- tramite comunicazione pec all'indirizzo asset.om@pec.abilio.com. Si precisa che la documentazione inviata in allegato e contenuta all'interno del messaggio pec dovrà essere necessariamente sottoscritta con firma digitale e presentare il seguente oggetto: *"Procedimento 2/2025 Tribunale di Trapani– Amministratore Giudiziario Dott. Alessandro Polizzotto, asta del giorno 10/09/2025".*

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.

d) copia della contabile di avvenuto bonifico attestante il pagamento dell’importo da versarsi a titolo di deposito cauzionale e necessario per la partecipazione all’asta, pari a n. 3 (tre) canoni di locazione mensile per un totale complessivo di almeno € 1.125,00, mediante bonifico bancario intestato all’ordine di Industrial Discount s.r.l. IBAN: IT70D0339512900052715603622. **La cauzione costituisce acconto sul prezzo.**

e) la dichiarazione sostitutiva di certificazione ex DPR 445/2000 di insussistenza delle condizioni di cui all’art. 10 L. 575/65, 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 4.500,00** oltre imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per quanto attiene l'intero complesso aziendale;
- l'impegno a corrispondere il 20% del prezzo offerto per il canone annuo di locazione del complesso aziendale a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.a.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Il giorno 09/09/2025 alle ore 15:00 Abilio S.p.a 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 la documentazione all'Amministratore Giudiziario affinché proceda alla verifica dell'ammissibilità dell'offerta. Verificata l'ammissibilità, l'Amministratore Giudiziario comunicherà ad Abilio 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 10/09/2025 alle ore 15:00 e terminerà lo stesso giorno alle ore 17:00 e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.

L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari ad € 200,00.

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.

Successivamente allo svolgimento della gara, Abilio S.p.a trasmetterà tutta la documentazione ed il verbale di gara telematica all'Amministratore Giudiziario 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 dalla procedura) o assegno circolare intestato a “*Procedimento 2/2025 Tribunale di Trapani*”. 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.

Eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza, igiene, così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi rischio, responsabilità ed onere con conseguente esonero della procedura e di Abilio da qualsiasi garanzia, responsabilità o onere al riguardo.

Quanto alla commissione pari al 20% del canone annuale battuto all'asta a Abilio S.p.a, 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 alle coordinate che verranno indicate in seguito.

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 e con oneri economici e fiscali a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

Lo stesso prevederà:

- 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.

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 giudiziaria 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.

Abilio S.p.a. 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, di ritiro 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 Abilio S.p.a.

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.

Il _____

L'Amministratore Giudiziario
Dott. Alessandro Polizzotto