

Liquidazione Giudiziale della OSTERIA LA BANCHINA S.A.S. di [REDACTED] & C.

Proc. Nr.: 56/2024 R.G.L.G. CCI

Giudice Delegato: Dott. Antonio Lacatena | Curatore fallimentare: Avv. Angelo Michele Ancona

Sentenza n. 116/2024 del 29/11/2024 - Tribunale di Trani | Via Suor Maria C. Damato, 24 - 76121 Barletta (BT)

Sede legale: Trani (BT), Via Banchina al Porto, n. 16/18 | Tel/fax 0883257579 – E-mail: avv.ancona@virgilio.it

Codice fiscale / P. I.V.A.: 04763030725 | Indirizzo PEC: tralg562024@procedurepec.com

TRIBUNALE DI TRANI

Area Commerciale – Crisi d’Impresa

Publicità dell’offerta per la vendita di ramo d’azienda ex artt. 214 e 216 C.C.I.I. ed invito alla manifestazione di interesse per l’acquisizione di offerte concorrenti.

§ § § § §

- Il sottoscritto Avv. Angelo Michele Ancona, in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale di cui epigrafe, premezzo:

- che in data 29.11.2024 il Tribunale di Trani dichiarava l’apertura della Liquidazione Giudiziale della società in epigrafe meglio generalizzata, esercente, tra l’altro, la gestione di locali pubblici quali ristoranti, pubs, somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, pizzerie, rosticcerie, gelaterie, pasticcerie, sale da ballo e da ricevimento, nonché la gestione di lidi balneari, strutture alberghiere ed extralberghiere, affittacamere e quant’altro rientrante nel settore turistico-alberghiero;

- che l’attività di ristorazione veniva esercitata presso i locali siti in Trani, alla Via Banchina al Porto nn. 16/18 nonché nell’area antistante tali locali, adibita ad uso dehors;

- che tale attività vede condotto in locazione altro immobile adibito ad uso deposito, ubicato sempre in Trani, alla Via Ognissanti nn. 44/46;

- che il primo dei contratti di locazione innanzi indicati scade il 10.10.2026 ovvero il 10.10.2032 in caso di mancata disdetta da parte della proprietaria/locatrice, ed il canone mensile pattuito ammonta ad €. 2.750,00#;

- che il secondo dei contratti di locazione scade il 20.09.2027 ovvero il 20.09.2033 sempre in caso di mancata disdetta da parte della proprietaria/locatrice, mentre il canone mensile pattuito è pari ad €. 500,00#;

- che in data 04.08.2025 giungeva un’articolata proposta da parte di una società con cui veniva manifestata formalmente l’interesse: <<alla stipula di un contratto di acquisto del

compleso aziendale ... costituito dall'attività di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed annesso deposito, mediante la stipula di un contratto di rent to buy di durata annuale, alle condizioni di seguito riportate, partecipando all'eventuale procedura competitiva che sarà indetta a tal fine, contenente le seguenti clausole essenziali:

a) Contratto di Rent to buy di durata annuale, con canone mensile complessivamente da corrispondere pari ad euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00) oltre accessori di legge nella misura dovuta, di questo: quanto ad euro 6.500,00 (seimilacinquecento/00) imputato in conto prezzo nel caso di acquisto finale del ramo di azienda, già quantificato in €. 120.000,00; quanto ad euro 1.000,00 (mille/00) oltre accessori di legge nella misura dovuta quale canone e di godimento. Valore finale di riscatto da versarsi pari ad euro 37.500,00 (**rectius €.** **42.000,00#** **somma così ottenuta: €.** **120.000,00#** **- €.** **78.000** [ossia **6.500,00# x 12 mesi** **n.d.s.**). Il tutto al netto dei canoni di locazione da corrispondersi ai proprietari degli immobili dove viene svolta l'attività;

a.1) espressa previsione che l'intero importo sia per il rent che per il buy al termine del suddetto contratto sarà integralmente imputato quale corrispettivo dell'azienda, il cui valore deve intendersi comprensivo anche delle scorte di vino presenti in deposito, come da perizia redatta in data 17.05.2025;

a.2) subentro in tutti i diritti e obblighi della Curatela nei contratti di locazione ... anche in caso di mancato rinnovo e/o disdetta anticipata degli stessi e nei contratti necessari per l'esercizio dell'attività del ramo d'azienda, ove sussistenti;

a.3) nei rapporti interni tra curatela e la società istante, qualunque sia il regime di legge nei confronti dei terzi, i crediti ed i debiti sorti prima della stipula del contratto di cui al punto sub lett. a), anche se successivamente accertati, rimarranno a vantaggio e a carico esclusivo della curatela, così come i crediti e i debiti maturati dalla ... (omissis) ... S.R.L. in caso di in caso di restituzione del ramo di azienda, per inadempimento alle obbligazioni assunte, resteranno a vantaggio e a carico della stessa e la procedura, pertanto, non sarà responsabile per i debiti maturati in ogni caso di retrocessione;

a.4) lo stipulando contratto prevederà che qualora ... (omissis) ... S.R.L. non intenda esercitare l'opzione di acquisto finale del bene, il ramo di azienda dovrà essere rilasciato immediatamente e senza necessità di alcuna messa in mora, onde consentire alla Curatela o a terzi soggetti subentrati nei medesimi diritti di agire per la riconsegna senza doversi prima munire di un titolo esecutivo idoneo alla luce dell'art. 474, III comma, c.p.c.>>;

- che con provvedimento del 28.08.2025, il Giudice Delegato autorizzava la vendita del ramo d'azienda di cui alla narrativa che precede ricorrendo allo strumento negoziale del rent to buy

alle condizioni indicate dal proponente, previa pubblicazione di una manifestazione di interesse -con dimezzamento del termine di pubblicità di cui all'art. 216, V° comma, C.C.I.I., espressamente richiamato dal predetto art. 214 C.C.I.I. stante l'avvicinarsi della scadenza naturale del contratto di locazione relativo all'immobile sito in Trani alla Via Banchina al Porto nn. 16/18- il tutto tendente ad acquisire la disponibilità di altri potenziali soggetti interessati all'acquisto del medesimo ramo aziendale innanzi individuato alle condizioni precedentemente indicate;

- tanto premesso, lo scrivente Curatore,

INVITA

- chiunque possa essere interessato a manifestare il proprio interesse per l'acquisto del ramo d'azienda oggetto del presente bando, avente ad oggetto il complesso dei beni già costituenti il ramo d'azienda denominata "Osteria La Banchina S.a.s. di [REDACTED] & C." già con sede in Trani alla Via Banchina al Porto nn. 16/18, come riportati nei verbali di inventario e nella perizia tecnica estimativa redatta dal consulente tecnico, dott. Giovanni Oliveto, che in copia si allega ed alla quale interamente ci si riporta.

1) PREMESSA

- La presente comunicazione rappresenta esclusivamente un invito a manifestare interesse e non comporta per la procedura alcun obbligo, vincolo o impegno a vendere il detto ramo d'azienda.

2) OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

- Oggetto del presente invito è la vendita mediante lo strumento negoziale del rent to buy del ramo d'azienda costituito dal complesso dei beni mobili e della merce come indicati e riportati nei verbali di inventario e nella perizia di stima allegata, nonché dai contratti posti in essere dalla società all'epoca in bonis e non risolti dalla Curatela. Si precisa che il ramo d'azienda oggetto di vendita non presenta dipendenti e che l'attività viene esercitata in immobili condotti in locazione ed in particolare:

- a. l'attività di ristorazione viene esercitata presso i locali siti in Trani, alla Via Banchina al Porto nn. 16/18; il canone di locazione ammonta ad €. 2.750,00 mensili# oltre accessori fiscali se ed in quanto dovuti ed il contratto scade il prossimo 10.10.2026 nonché nell'area antistante tali locali, adibita ad uso dehors, la cui autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico risulta allo stato scaduta;
- b. l'attività vede altresì condotto in locazione altro immobile adibito ad uso deposito, ubicato sempre in Trani, alla Via Ognissanti nn. 44/46; il canone di

locazione ammonta ad €. 500,00 mensili# oltre accessori fiscali se ed in quanto dovuti ed il contratto scade il prossimo 20.09.2027.

3) CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La manifestazione di interesse da presentarsi deve prevedere espressamente le seguenti caratteristiche e condizioni:

- I. Manifestazione irrevocabile alla stipula di un contratto di acquisto del complesso aziendale costituito dall'attività di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed annesso deposito, mediante la stipula di un contratto di rent to buy;
- II. La durata prevista per tale contratto sarà annuale e decorrente dalla data di stipula dell'atto pubblico;
- III. Il canone mensile da corrispondere in favore della procedura di Liquidazione Giudiziale dovrà essere pari ad €. 7.500,00# oltre accessori fiscali se ed in quanto dovuti;
- IV. La predetta somma sarà imputata come segue: €. 6.500,00# in conto prezzo nel caso di acquisto finale del ramo d'azienda ed €. 1.000,00# sempre oltre eventuali accessori a titolo di canone di godimento;
- V. Il valore finale di riscatto, in caso di esercizio dell'opzione finale di acquisto, sarà pari ad €. 42.000,00# oltre accessori;
- VI. Conseguentemente il valore finale del ramo d'azienda sarà pari ad €. 120.000,00# oltre accessori;
- VII. Oltre al canone mensile da corrispondere in favore della Procedura, l'offerente dovrà subentrare nei contratti di locazione relativi agli immobili di cui in premessa, anche in caso di mancato rinnovo e/o disdetta anticipata degli stessi e negli ulteriori contratti necessari per l'esercizio dell'attività del ramo d'azienda, a far data dalla stipula dell'atto pubblico del contratto di rent to buy;
- VIII. I canoni di locazione relativi agli immobili condotti in locazione ove si esercita l'attività ammontano complessivamente ad €. 3.250,00# mensili;
- IX. L'offerente dovrà prendere altresì atto che i contratti di locazione avranno le scadenze di cui alla narrativa che precede e dovrà obbligarsi a stipulare qualsiasi ulteriore contratto, oggi mancante, per l'esercizio dell'attività del ramo d'azienda, compresi i contratti per la fornitura dei servizi essenziali quali acqua, luce, gas, telefonia, etc.;
- X. Nei rapporti interni tra curatela e la società aggiudicataria dell'eventuale gara,

qualunque sia il regime di legge nei confronti dei terzi, i crediti ed i debiti sorti prima della stipula del contratto di rent to buy, anche se successivamente accertati, rimarranno a vantaggio e a carico esclusivo della curatela, così come i crediti e i debiti maturati dall'aggiudicatario in caso di in caso di restituzione del ramo di azienda, per inadempimento alle obbligazioni assunte, resteranno a vantaggio e a carico della stessa e la procedura, pertanto, non sarà responsabile per i debiti maturati in ogni caso di retrocessione;

- XI. Lo stipulando contratto prevederà che qualora il futuro contraente non intenda esercitare l'opzione di acquisto finale del bene, il ramo di azienda dovrà essere rilasciato immediatamente e senza necessità di alcuna messa in mora, onde consentire alla Curatela o a terzi soggetti subentrati nei medesimi diritti di agire per la riconsegna senza doversi prima munire di un titolo esecutivo idoneo alla luce dell'art. 474, III comma, c.p.c.;
- XII. In caso di presentazione di manifestazioni di volontà, il sottoscritto si riserva di chiedere al G.D. apposito provvedimento contenente tempi e modi per lo svolgimento di una gara tra tutti i soggetti che hanno manifestato la propria volontà all'acquisto del ramo aziendale.
- XIII. In caso di mancato esercizio dell'opzione finale di acquisto entro il termine annuale di scadenza del contratto, la Curatela procederà a restituire solo il 50% dell'importo corrisposto dal contraente a titolo di conto prezzo per l'acquisto finale, trattenendo la differenza a titolo di risarcimento danni transattivamente e forfettariamente quantificati;
- XIV. Il contratto di rent to buy e l'eventuale definitivo dovrà essere stipulato a mezzo Notaio di fiducia della procedura di Liquidazione Giudiziale ma a spese dell'altro contraente;
- XV. La concessione in godimento avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze accensioni, servitù attive e passive;
- XVI. La vendita non sarà mai soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- XVII. Entro 15 giorni dall'eventuale data del rogito notarile, l'offerente provvederà a stipulare apposita polizza emessa da primaria compagnia di assicurazione contro l'incendio e i danni alle strutture murarie dello stabile nonché contro i danni in generale per un massimale di euro 500.000,00#

4) TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI

INTERESSE.

- Gli interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse all'acquisto del ramo d'azienda de quo agli organi della procedura, mediante atto con firma digitale da inviare esclusivamente al seguente indirizzo pec: **tralg562024@procedurepec.com** entro e non oltre **giorni 15 (quindici) decorrenti dalla pubblicazione del presente avviso**, contenente

- a. i propri dati: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico. Se l'interessato è una società, la manifestazione di interesse dovrà contenere la denominazione/ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico; la manifestazione di interesse, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentate o al soggetto firmatario dell'offerta;
- b. il corrispettivo e le utilità economiche offerte, che non potranno essere inferiori a quelle indicate;
- c. la dichiarazione circa la propria disponibilità a partecipare ad un esperimento competitivo per l'affitto temporaneo del ramo d'azienda, nelle forme e nei termini che verranno stabiliti dagli Organi della procedura in quanto, in caso di presentazione di manifestazioni di volontà in tal senso, il sottoscritto si riserva di chiedere al Giudice Delegato apposito provvedimento contenente tempi e modi per lo svolgimento di una gara tra tutti i soggetti che hanno manifestato la propria volontà all'acquisto del ramo aziendale.

- Si significa sin d'ora che, in assenza di manifestazioni di interesse nel termine sopra indicato, l'originario offerente rimarrà vincolato nei termini di cui all'offerta già presentata, senza necessità di dar corso ad alcuna gara e si darà esecuzione al decreto autorizzativo del 28.08.2025.

5. ULTERIORI INFORMAZIONI

- Per ulteriori informazioni, previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza, è possibile contattare il Curatore avv. Angelo Michele Ancona, al seguente indirizzo PEC: **tralg562024@procedurepec.com** ovvero ai recapiti in epigrafe.

- Per ogni e qualsivoglia ulteriore dettaglio si rinvia alla relazione di stima dell'azienda redatta a forma del consulente tecnico, dott. Giovanni Oliveto.

- In adempimento di quanto previsto dal D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, la Procedura informa che il trattamento dei dati sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione del procedimento e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi,



amministrativi e contrattuali assegnati alla procedura stessa.

- Barletta/Trani, addì della pubblicazione.



Il Curatore

Avv. Angelo M. Ancona



Firmato digitalmente da: ANGELO MICHELE ANCONA
Data: 11/09/2025 18:28:19

