

TRIBUNALE DI SALERNO

- AVVISO DI VENDITA -

Fallimento n. 47/2010 R.Fall. Tribunale di Salerno – Sez. Fallimentare

Il dott. Giovanni Alari, dottore commercialista con studio in Salerno, alla Piazza Caduti Civili di Guerra, 1, nominato curatore del fallimento n. 47/2010 nella sentenza dichiarativa di fallimento pronunciata il 2/7/2010, depositata il 5/7/2010, Giudice Delegato dott. Salvatore Russo,

- letta la Relazione Peritale redatta dalla dott.ssa Angela Lapenta, depositata presso la competente Cancelleria in data 9/11/2010, regolarmente in atti ed alla quale, per quanto qui non espressamente previsto, si intende fatto integrale riferimento;

- letto il verbale d’inventario e di valutazione dei beni mobili formato con l’ausilio dei Cancellieri dott.ssa Antonietta Di Fronzo del Tribunale di Salerno, degli stimatori sig. Vincenzo Cardamone, sig. Vincenzo Citro, sig. Agostino Marra, sig. Giovanni Piemonte e sig.ra Sara Apicella regolarmente in atti ed al quale, per quanto qui non espressamente previsto, si intende fatto integrale riferimento,

- dato atto che è stata presentata proposta irrevocabile – ovvero offerta informale – d’acquisto **del ramo d’azienda di pertinenza della procedura, corrente in Battipaglia, alla Via G. D’Annunzio, 2**, depositata presso la Cancelleria Fallimentare in data 5.1.2012 per la quale veniva offerto **il prezzo di €44.000,00**, da imputare all’avviamento ed alle attrezzature così come inventariate dall’Ufficio Fallimentare, oltre imposte di trasferimento come per legge;

A V V I S A

che la Curatela intende esperire una procedura competitiva di vendita volta a raccogliere altre offerte dagli eventuali interessati all’acquisto del punto di vendita o ramo d’azienda come appresso descritto.

La procedura avrà luogo con le seguenti modalità:

- 1) La vendita avente per oggetto il ramo d’azienda – sinteticamente descritto nel seguito – di pertinenza del Fallimento n. 47/2010, costituito dal complesso dei beni, diritti e rapporti contrattuali organizzati per l’esercizio dell’attività di vendita di generi alimentari e non, comprensivi, in particolare, del contratto di locazione dell’immobile nel quale viene esercitata l’attività, della licenza commerciale e dei rapporti contrattuali in essere con i dipendenti nei limiti più innanzi specificati, il tutto come identificato dal Perito e come inventariato, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; Viene espressamente ceduto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 105, comma 6, L.F., il credito relativo all’azienda ceduta connesso alla cauzione versata dalla Curatela in sede di stipula del contratto di locazione dell’immobile in cui viene svolta l’attività commerciale del cui valore si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di ciascun lotto.
- 2) gli interessati dovranno far pervenire un’offerta irrevocabile d’acquisto, con valore di proposta contrattuale, in busta chiusa che dovrà prevedere un **prezzo non inferiore a**

quello base costituito dall'importo indicato nell'offerta informale, pari ad € 44.000,00, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno, alla Via Papio, n. 20, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno lavorativo non festivo precedente la data fissata per l'esame delle offerte irrevocabili di acquisto;

- 3) sulla busta, a pena di esclusione dell'offerta stessa, dovranno essere annotati esclusivamente il nome del Curatore e la data della vendita;
- 4) l'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere irrevocabile per almeno 90 (novanta) giorni;
- 5) le buste saranno aperte dal Curatore, alla presenza del Giudice Delegato e degli offerenti, all'udienza del **22 Febbraio 2012 alle ore 12.00**, con il prosieguo, presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno, alla Via Papio n. 20
- 6) **Le dichiarazioni di offerta irrevocabile di acquisto, con valore di proposta contrattuale, recanti l'indicazione del numero del registro fallimenti della procedura, dovranno contenere, a pena di inefficacia o comunque di esclusione dell'offerta stessa:**
 - a) il nome e cognome dell'offerente se persona fisica, o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e la partita iva, il domicilio, il recapito telefonico, oltre a copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale notarile o certificato/visura camerale); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in tutti i casi, la sottoscrizione dell'offerente;
 - b) l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere non inferiore al valore sopra indicato come prezzo base;
 - c) dovranno essere corredate dagli assegni per il deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo offerto, che dovranno essere circolari, non trasferibili e intestati a «Cavamarket Spa – fallimento n. 47/2010»;
 - d) l'espressa dichiarazione di impegno a mantenere una forza lavoro per l'azienda compresa nel lotto in misura non inferiore a quella offerta nella detta proposta irrevocabile d'acquisto informale, pari, in ogni caso, al 70% dei lavoratori figuranti nella pianta organica relativa all'azienda compresa nel lotto;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso completa ed esaustiva visione del Verbale di Inventario comprensivo della Perizia di Valutazione dei beni mobili resa dagli Stimatori e di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, senza che sia garantita l'esatta corrispondenza qualitativa e quantitativa alle risultanze dell'inventario e che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi dei beni mobili;
 - f) l'espressa dichiarazione di essere edotto che i macchinari e le attrezzature verranno vendute libere da pesi e vincoli e che tutti gli eventuali adeguamenti che fossero richiesti dalle vigenti normative, in particolare ed a titolo meramente

esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza del lavoro, saranno a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri espressamente esonerando la Curatela da qualsiasi garanzia al riguardo. La natura forzata ovvero giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati in perizia che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo;

- g) l'espressa dichiarazione di aver preso completa ed esaustiva visione della relazione del Perito, dott.ssa Angela Lapenta;
- 7) Le buste saranno aperte dal Curatore, alla presenza del Giudice Delegato e degli offerenti, all'udienza indicata nel presente avviso di vendita presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno, alla Via Papiro n. 20
 - 8) l'offerta è irrevocabile, e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente;
 - 9) se non risulteranno presentate ulteriori offerte valide, il ramo aziendale verrà aggiudicato al presentatore della su richiamata offerta informale che vorrà espressamente confermare, anche nel corso dell'udienza di vendita, la conoscenza di tutte le circostanze innanzi menzionate sub d) e) ed f) e aderire espressamente a tutte le norme appresso riportate riguardanti la regolamentazione della vendita ed in particolare a quelle riguardanti il termine per il versamento del saldo prezzo, le conseguenze del mancato versamento del saldo prezzo nei termini e l'incameramento della cauzione secondo quanto previsto ai nn. 17) e 18) del presente avviso;
 - 10) Se per l'acquisto del ramo aziendale risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta mediante offerte scritte in unico aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'apertura della gara;
 - 11) Alla gara potrà partecipare anche il presentatore della su richiamata offerta informale che vorrà espressamente confermare, anche nel corso dell'udienza di vendita, la conoscenza di tutte le circostanze innanzi menzionate sub d) e) ed f) e che vorrà aderire espressamente alle eventuali diverse e migliorative condizioni offerte in relazione alla pianta organica da mantenere e che vorrà aderire espressamente a tutte le norme appresso riportate riguardanti la regolamentazione della vendita ed in particolare a quelle riguardanti il termine per il versamento del saldo prezzo, le conseguenze del mancato versamento del saldo prezzo nei termini e l'incameramento della cauzione secondo quanto previsto ai nn. 17) e 18) del presente avviso;
 - 12) Il ramo aziendale e comunque il lotto come descritto e posto in vendita verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. La misura del rilancio è libera;
 - 13) se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà la vendita a favore del maggiore offerente. Se tutte le offerte risultano di eguale importo e la gara non avrà luogo il Curatore, se non riterrà di disporre un nuovo esperimento di vendita, disporrà la vendita a favore di chi risulterà aver formulato l'impegno a mantenere una forza lavoro superiore al 70% del numero di lavoratori figuranti nella pianta organica relativa all'azienda compresa nel lotto ed a parità anche di tale elemento, disporrà la vendita in favore di chi sarà sorteggiato tra i partecipanti

- maggiori offerenti;
- 14) si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso;
 - 15) l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore con procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese;
 - 16) agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite immediatamente dopo lo svolgimento della gara. La restituzione avverrà mediante riconsegna dell'assegno circolare direttamente nel luogo in cui si svolgono le operazioni di vendita con annotazione in calce al verbale;
 - 17) il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine improrogabile di **15 (quindici) giorni** dalla data di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «Cavamarket Spa – fallimento n. 47/2010», presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno, alla Via Papio, 20. In caso di mancato integrale versamento nel termine suddetto l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento del deposito cauzionale, con riserva dei danni in misura pari alla differenza tra il successivo prezzo di vendita e quello offerto;
 - 18) nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato integralmente l'importo dovuto per oneri fiscali e notarili ed in ogni caso per il pagamento di qualsiasi onere legato al trasferimento. Sin d'ora la somma idonea a coprire le spese de quibus viene fissata provvisoriamente in ragione del 5% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero; anche in tal caso, in ipotesi di mancato integrale versamento delle somme nel termine suddetto l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento del deposito cauzionale con riserva dei danni in misura pari alla differenza tra il successivo prezzo di vendita e quello offerto;
 - 19) prima della formalizzazione dell'atto notarile di trasferimento il Curatore potrà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 4 L.F., sospendere la vendita qualora pervenga, entro il termine massimo fissato per il versamento del saldo prezzo (cioè entro 15 giorni dall'aggiudicazione), una offerta irrevocabile (per almeno 90 giorni) d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, purché garantita con il versamento di una cauzione almeno pari al 30% del prezzo offerto che sarà incamerata dalla Curatela – con riserva dei danni in misura pari alla differenza tra il successivo prezzo di vendita e quello offerto – in caso di mancata partecipazione alla conseguente, successiva procedura competitiva di vendita da iniziarsi con una nuova pubblicità. Tanto, fermi restando i poteri di sospensione del Giudice Delegato previsti dall'art. 108 L.F.;
 - 20) avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, si procederà alla stipulazione dell'atto di trasferimento dinanzi al notaio designato dalla procedura che provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione e di iscrizione al Registro Imprese dell'atto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, mentre sarà lo stesso aggiudicatario, ottenuto il decreto di cancellazione dal Giudice Delegato a norma dell'art. 108, II comma L.F., ad attendere alle formalità di cancellazione delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - 21) tutti gli oneri fiscali e notarili inerenti il trasferimento sono a carico

- dell'aggiudicatario;
- 22) la pubblicità sarà effettuata, a cura del Curatore, almeno 30 giorni prima del termine fissato per la vendita, mediante la pubblicazione dell'Avviso di Vendita sul quotidiano locale "La Città", sull'edizione nazionale dei quotidiani "il Mattino" e "la Repubblica" e sui siti www.astegiudiziarisalerno.it e www.asteimmobili.it in cui saranno riportate anche le relazioni di stima;

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO (come da Relazione Dei Periti in atti)

LOTTO CINQUE : ex Filiale n. 74 DESPAR di Battipaglia (SA) – Via G. D'Annunzio, 2

Ubicazione:

Il supermercato è ubicato sulla Via G. D'Annunzio n. 2 in Battipaglia (SA) in un contesto caratterizzato dalla presenza di palazzi con più piani a destinazione residenziale nel centro cittadino.

Descrizione dell'esercizio commerciale:

Il punto vendita si sviluppa su di un unico livello. Il prospetto principale ha vetrate ed un'insegna a fronte strada. Il supermercato presenta un ingresso sulla via principale riservato alla clientela. E' dotato di una zona ad accesso dedicato agli utenti del punto vendita e di una comoda zona parcheggio comprendente circa 20 posti auto. Il fabbricato è situato in una strada secondaria ma nelle immediate vicinanze alle strade principali della cittadina.

Fatturato medio anni 2008 e 2009:

Il punto vendita ha registrato un fatturato medio netto iva, negli anni 2008 e 2009, pari ad € 1.307.008,00

Contratto di locazione:

La Curatela fallimentare, con autorizzazione del G.D. del 19/8/2010 e in applicazione del combinato disposto degli artt. 42 comma 2 e 111 n. 1 della L.F., ha stipulato in data 15 ottobre 2010 un contratto di locazione commerciale con la società ...omissis..., registrato in Salerno il 22/10/2010 al n. 4866 serie III, con decorrenza 1 ottobre 2010 e termine 30 settembre 2016 con possibilità di rinnovo per sei annualità. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 54.000,00 oltre iva come per legge, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio della locatrice in 12 rate mensili eguali anticipate di euro 4.500,00 oltre iva ciascuna, scadenti il giorno cinque. Il rapporto locativo è tuttora in corso e potrà trasferirsi all'aggiudicatario dell'azienda ex art. 36 L. 392/1978. A titolo di deposito cauzionale la società fallita, contestualmente alla stipula del presente contratto, ha versato alla locatrice la somma di €4.500,00.

Autorizzazione commerciale:

L'esercizio commerciale è munito dell'autorizzazione n. 63311 rilasciata dal Comune di Battipaglia in data 27/9/2007, volturata in favore di Cavamarket Spa in virtù di comunicazione n. 66974 del 24/9/2008 la cui superficie di vendita complessiva è pari a 320 mq.

Dipendenti:

Il punto vendita, all'atto della dichiarazione di fallimento, occupava n. 6 dipendenti di cui n. 3 dipendenti occupati a tempo pieno e n. 3 dipendenti erano part-time. La pianta organica è definita congrua sulla base delle valutazioni del perito (offerta minima 2 dipendenti a tempo pieno e 2 part time).

Possesso

Dalla documentazione in atti si evince che le aziende commerciali innanzi descritte, comprensive dei beni mobili ivi ubicati, è nella disponibilità degli organi della procedura fallimentare.

Salerno, 15 gennaio 2012

Il Curatore

Dott. Giovanni Alari