



TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 81/2009

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DEL DIRITTO AL SUBENTRO IN
CONTRATTO DI LEASING IMMOBILIARE

Il curatore del fallimento n.81/2009 dichiarato con sentenza del 16 dicembre 2009 dal Tribunale di Salerno è titolare del contratto di leasing n. 458998 stipulato con la società Centro Leasing SPA avente ad oggetto un locale commerciale sito in Cava de'Tirreni al Corso Principe Amedeo n° 67 e per lo stesso è interessato a ricevere offerte irrevocabili di acquisto come da seguente lotto formato

Lotto unico: contratto di leasing immobiliare n. 458998

Oggetto della presente vendita è il subentro nella posizione di utilizzatore e l'acquisizione del diritto di riscatto dei beni nel seguente contratto di leasing:

leasing immobiliare n. 458998 sottoscritto con la società Centro Leasing S.p.a. in data 20.07.2004 avente ad oggetto il locale commerciale di c.a. mq. 633 sito nel comune di Cava de'Tirreni al Corso Principe Amedeo n° 67; più in dettaglio si riporta la descrizione del bene come risultante da perizia in atti:

1 – Descrizione dei beni:

Locale commerciale del tipo Media struttura M1-E ai sensi della legge Regionale Campania 1/2000) ubicato in Cava de Tirreni (SA) al Corso Principe Amedeo, 67,

1.1 Individuazione catastale dei beni e loro consistenza

I beni da stimare, consistono in un locale commerciale posto al piano terra di edificio condominiale multipiano composto da piano terra e sette piani in elevazione destinati a civile abitazione

Detti beni sono riportati nel Nuovo catasto edilizio urbano . del Comune di Cava De Tirreni al foglio 23 mappali:

- N° 32, sub 111 cat. D/8, rendita ;
- N° 202 sub 20, cat. D/8, rendita 23.538.00

I locali impegnano parte del piano terra del fabbricato condominiale.

1.2 Descrizione dello stabile

Lo stabile in oggetto è ubicato in pieno centro ed ha accesso da C.so Principe Amedeo, arteria principale della viabilità cittadina di collegamento tra Salerno e l'Agro Nocerino L'edificio si compone di un piano terra con antistante porticato, sette piani in elevazione destinati a residenze. Le caratteristiche costruttive dell'intero complesso edilizio sono tipiche delle costruzioni degli anni 70: struttura portante con telai in cemento armato, solai in elementi latero-cementizi, tramezzature in laterizio forato di spessore cm. 8/10, tamponamenti a cassa vuota e finitura esterna con intonaco liscio di cemento a doppio strato con sovrastante strato in materiale sintetico del tipo graffiato. I serramenti esterni delle abitazioni sono in legno e vetro con avvolgibili in legno, mentre nei locali commerciali gli infissi risultano in alluminio anodizzato.

L'aspetto esterno è privo di particolare pregio sia per la soluzione architettonica adottata che per i materiali impiegati. Lo stato di conservazione e manutenzione della facciata e delle parti comuni è discreto

1.3 Descrizione dei locali commerciali oggetto di stima

L'immobile ha una superficie complessiva pari a mq. 633.45 come si evince dalla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Cava dè Tirreni prot. 2263 del 30/06/2004 ; la categoria catastale è indicata D8 "immobili costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

L'attività comprende un'area di vendita e per servizi vari della superficie di mq. 633.45.

L'accesso principale al locale commerciale è dal marciapiede sottoportico di C.so Principe Amedeo: Il locale è a pianta irregolare, comprende un ingresso, un locale vendita, due locali deposito, un locale tecnico, un gruppo bagni suddiviso per uomini e donne. L'accesso principale, come in precedenza specificato, è da C.so P. Amedeo, 67, mentre è previsto un secondo accesso dalla stradina denominata Via Avagliano

Il locale commerciale nel suo complesso versa in discrete condizioni, è dotato di impianto di condizionamento interno e TV a circuito chiuso. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di gres ceramico colore chiaro a finitura opaca, priva di particolare pregio e di scarsa resistenza all'abrasione, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. I bagni, distinti per sesso, sono dotati di antibagni attrezzati con lavabi, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica prive di particolare pregio.

Non esiste area pertinenziale esterna da adibire a parcheggio

il bene è attualmente nel possesso della Curatela come consegnato dal Curatore del fallimento Superalvi S.p.a. per effetto dell'intervenuta risoluzione del contratto per inadempimento del precedente conduttore.

Si rappresenta che la prospettata cessione del contratto di leasing in corso di validità (la procedura è facultata a subentrare nel contratto di locazione finanziaria) comporta il trasferimento in capo al cessionario degli obblighi (pagamento dei canoni residui alla data della cessione e pagamento del prezzo di riscatto) e dei diritti (godimento del bene e diritto di esercizio dell'opzione al riscatto dello stesso a scadenza) derivanti dal contratto stesso, previo, ovviamente, l'assenso della società concedente.

Il prezzo del lotto , pari al valore di cessione dei diritti di che trattasi, è stato ottenuto detraendo dal valore del beni pari ad € 1.100.000,00 (come stimati dal perito in € 600.713,64 ed integrati da questo Curatore di ulteriori € 500.000 c.a. avendo valutato tale stima non congrua), al momento della presumibile cessione del contratto, l'importo capitale dei residui canoni a scadere come calcolati dal C.T.U. e condivisi dalla società concedente

In particolare i dati di riferimento possono come di seguito riassumersi:

Immobile	CONTRATTO		Debiti a carico della Procedura fallimentare e importi da corrispondere alle Concedenti per subentro (salvo oscillazioni dei tassi di riferimento)					VALUTAZIONI DI CONVENIENZA	
			A CARICO DEL FALLIMENTO		A CARICO DI TERZI SUBENTRANTI NEL CONTRATTO			Valore di mercato (B)	Differenziale tra Valore di mercato e Dovuto DA TERZI Non Attualizzato (C)=B-A
	Società di Leasing proprietaria	Contratto	CONCORSO	PREDEDUZIONE	Capitale residuo per canoni maturati dal fallimento a giugno 2010	Capitale residuo per canoni decorrenti da luglio 2010	Opzione riscatto		
Cava De' Tirreni (SA) al Corso principe Amedeo n. 67 (Mq 633 ca)	(Locafit in perizia) / (Centro Leasing S.p.A. su contratto)	N. 458998	5 199.692,48	9 269.694,00	20 599.518,00	125.000,00	724.518,00	1.100.000,00	375.482,00

Si rappresenta altresì che rimarranno a carico della procedura fallimentare i canoni scaduti ed impagati fino alla data del 30.09.2010, mentre faranno carico alla parte acquirente i canoni successivi ed i relativi oneri

IL CURATORE DELLA PROCEDURA

Intende ricevere e vagliare offerte anche migliorative per la cessione dei detti diritti e pertanto

INVITA

gli interessati all'acquisto dei richiamati diritti a far pervenire offerte irrevocabili in conformità a quanto di seguito previsto:

Oggetto dell'offerta: il soggetto interessato dovrà formulare l'offerta con riferimento al lotto unico avente ad oggetto la cessione dei diritti di utilizzatore dei beni e dei diritti al riscatto degli stessi con conseguente subentro nella posizione della società cedente nel richiamato contratto. In particolare si rappresenta che il prezzo di cessione è stato determinato tenuto conto in via esemplificativa del valore di mercato dei beni e dei canoni ancora a scadere, tale procedura è servita unicamente allo scopo di determinare il prezzo di ingresso, senza alcuna garanzia circa la correttezza del procedimento di quantificazione dei canoni indicati come ancora a scadere (considerata anche la variabilità dovuta al parametro indicizzato utilizzato).

Conseguentemente, a prescindere dal prezzo pagato , a far data dal subentro nel contratto di leasing, tutti gli oneri, anche non citati nel presente invito e/o nei documenti in atti ,cadranno a carico della parte acquirente nuovo utilizzatore del contratto restando quest' ultima ovviamente obbligata a tutte le clausole contrattuali . La presente cessione è subordinata alla clausola di gradimento della società concedente

Il curatore ribadisce che il bene è attualmente nel possesso della Curatela

Il tutto come da perizia di stima e dai documenti depositati presso lo studio del curatore di cui può prendersi visione.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. L'offerta di acquisto, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 del codice civile per un periodo di 90 (novanta) giorni dalla sua presentazione, dovrà essere formalizzata e depositata 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 24 settembre 2010 in busta di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura "Offerta per la vendita del 27.09.2010 ". La cancelleria provvederà a sigillare la busta apponendovi un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata dagli organi fallimentari.
2. L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, a pena di esclusione:
 - i) offerta irrevocabile di acquisto in regola con l'imposta di bollo con esatta indicazione del numero dei fallimenti, del lotto per il quale si intende partecipare , del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale nonché della residenza, ovvero se trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale, del numero di telefono , fax ed e mail cui ricevere le comunicazioni ed indicativa del prezzo proposto dall'offerente
3. prezzo offerto per l'acquisto dei diritti di cui al contratto di leasing pari o superiore al prezzo base di
: Per il lotto unico € 375.482,00
(oltre imposte di legge, eventuali spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di ogni altro onere dovuto per il subentro nel contratto)
 - i) dichiarazione espressa di accettazione del contratto e del relativo contenuto posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritti nella consulenza tecnica depositata presso il curatore con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. ;
 - ii) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche;

- iii) assegno circolare non trasferibile emesso da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana intestato al Fallimento n. 81/2009, per una somma pari al 10% del prezzo offerto per i lotti cui si intende partecipare a titolo di deposito cauzionale da imputare in conto prezzo in caso di accettazione dell'offerta, e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo del prezzo.
 - iv) non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.
 - v) Non è ammessa offerta per persone, società e/o enti da nominare.
 - vi) Il curatore, qualora ritenuto opportuno, potrà richiedere all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.
4. L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno 27 settembre 2010 con inizio alle ore 12,00, presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Salerno, sita in Salerno alla via Papio n. 20, dinanzi al Sig. Giudice Delegato al fallimento ed ai curatori.
5. All'apertura delle buste sono invitati a partecipare i sigg. componenti del Comitato dei Creditori ed il legale rappresentante della società fallita cui il presente avviso è comunicato.
Il Comitato dei Creditori rilascerà il proprio parere all'udienza stessa.
6. In caso di presenza di più offerte, si procederà ad una gara da svolgersi nella data dell'udienza di vendita avanti al G.D. tra coloro che avranno depositato in cancelleria, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto a prezzo pari o superiore al prezzo base di:

Per il lotto unico € 375.482,00

Per tali offerte sarà dato corso ad una gara sulla più alta, mediante unica offerta in aumento – ad aumento libero – da formularsi per iscritto subito dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa e comunque entro la stessa udienza innanzi fissata..

All'esito della gara gli Organi della Procedura si riservano di valutare entro il termine di 30 giorni sentito il Comitato dei Creditori (che è invitato a partecipare all'asta) ed acquisito il gradimento della società concedente, la convenienza dell'offerta.

E' espressamente ammessa la possibilità di sospendere la gara e di indire nuova procedura competitiva tra tutti gli interessati qualora intervenga con deposito in Cancelleria entro il 30.09.2010 ore 12,00 offerta migliorativa di almeno il 10% del miglior importo realizzato nella indetta gara.

In tal caso, per garantire la serietà della proposta, è previsto il deposito di nuova offerta cauzionata con il 20% del nuovo importo proposto.

La presenza alla gara degli offerenti è indispensabile. Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione ed il deposito dopo la chiusura della gara nei termini previsti dall'art. 580 c.p.c.; agli offerenti non presenti - i quali non abbiano giustificato l'assenza - e non divenuti aggiudicatari, in applicazione del secondo comma dell'art. 580 c.p.c. verrà restituita solo nella misura di nove decimi.

7. L'atto definitivo di cessione del contratto verrà stipulato entro 30 giorni dall'accettazione dell'offerta ovvero dalla sua comunicazione dinanzi al notaio designato dagli Organi della procedura, previo pagamento del residuo complessivo prezzo a mezzo assegno circolare intestato alla procedura da consegnare a mani del curatore del fallimento n. 81/2009 o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intrattenuto dal fallimento almeno 10 giorni prima della stipula. Nel caso in cui

l'offerente non provveda al versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, il deposito cauzionale non verrà restituito ma sarà incamerato a titolo di penale.

In ogni caso, qualora il subentro nel contratto di leasing dovesse intervenire oltre il termine del 30.09.2010 i canoni di leasing che matureranno a partire da tale data resteranno ad esclusivo carico della parte acquirente che si impegna sin d'ora a riversarli alla procedura fallimentare Alvi S.p.a. in concomitanza alla data dell'effettiva formalizzazione dell'atto di subentro nel contratto.

8. Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso al notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'acquirente che le corrisponderà al curatore al momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.
9. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

10. Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita dei rami di azienda anche ai sensi degli artt. 107 4 comma e 108 legge fallimentare. fino al momento della comunicazione di accettazione di una delle proposte di acquisto pervenute. In caso di motivato mancato gradimento espresso da parte della società concedente nei confronti del soggetto aggiudicatario si provvederà ad indire nuova procedura competitiva.

11. Le trattative per la cessione dell'Azienda sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza.

Gli obblighi di riservatezza degli Offerenti sono regolati anche dall'impegno sottoscritto per ottenere l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione dell'Offerta. Fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a: 1. considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, anche in ordine alle metodologie di produzione ed ai materiali impiegati; 2. astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.

L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della procedura o configgere con gli stessi.

12. Copia del presente avviso è visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno ed è, inoltre, disponibile sui siti internet www.astegiudiziarisalerno.it e www.asteimmobili.it per l'intera durata della presente procedura competitiva e fino alla vendita. Un estratto del presente avviso viene, infine, pubblicato per una volta sul quotidiano La Repubblica, nonché sul quotidiano La Città. L'estratto del presente avviso verrà comunicato alla società concedente
13. Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli alla via San Berardino n° 12 tel. 0828/308262 fax 0828/346698, e-mail tommasonigro@libero.it potrà

procedere alla visita degli immobili oggetto del contratto nonché, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza, all'esame dei dati e dei documenti relativi ai beni oggetto di cessione.

Salerno, 22 luglio 2010

Il curatore

Dott. Tommaso Nigro