

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

\* \* \*

**CONCORDATO PREVENTIVO**

**“omissis” n. 9/2019**

sede legale in Pagani (SA), via ten. M. Pittoni n. 11

codice fiscale e Partita I.V.A.: .....

numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Salerno: SA-408688

\* \* \*

**Giudice delegato: dott. Pasquale Velleca**

**Commissari giudiziali:**

**dott. Giovanni Faggiano e avv. Francesco Saverio Ferrajoli**

**PEC: [cp9.2019nocerainferiore@peconcordati.it](mailto:cp9.2019nocerainferiore@peconcordati.it)**

\* \* \*

**AVVISO DI APERTURA DI PROCEDIMENTO COMPETITIVO**

**A NORMA DELL'ART. 163 *BIS* L. FALLIM.**

**PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

\* \* \*

I Commissari giudiziali della procedura di concordato preventivo della società omissis rendono noto che il Tribunale di Nocera Inferiore, con decreto del 12 giugno 2020, ha disposto l'avvio di un procedimento competitivo a norma dell'art. 163 *bis* l. fall., avente ad oggetto quattro rami di azienda (punti vendita) di cui è titolare la omissis., attualmente in gestione della omissis in forza di contratti di *rent to buy*, nonché di un immobile di proprietà della omissis, di seguito descritti, fissando per l'esame e la deliberazione sulle offerte e/o per la gara tra più offerenti e l'aggiudicazione l'udienza del giorno **15 ottobre 2020 alle ore 12.00** – il cui bando verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale [www.fallimentinocerainferiore.com](http://www.fallimentinocerainferiore.com), sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) - , finalizzato all'individuazione di eventuali interessati all'acquisto dei suddetti beni, ed invitano a partecipare chiunque fosse interessato a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto del presente bando, tenendo nondimeno in considerazione le modalità di seguito indicate.

## **1. OGGETTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO**

Il presente procedimento competitivo ha per oggetto la cessione al miglior offerente di quanto segue:

### **LOTTO 1:**

punto vendita di Via Nazionale n. 443, Nocera Superiore (SA), oggetto del “Contratto di Concessione del godimento di Ramo d’Azienda con diritto di acquisto” per not. F. Coppa in data 20/02/2019, rep. 28282, racc. 18785;

### **LOTTO 2:**

punto vendita di Via Napoli n. 61, Nocera Inferiore (SA), oggetto del “Contratto di Concessione del godimento di Ramo d’Azienda con diritto di acquisto” per not. F. Coppa in data 20/02/2019, rep. 28296 racc. 18799;

### **LOTTO 3:**

punto vendita di Via Lombardi n. 96, Castel San Giorgio (SA), oggetto del “Contratto di Concessione del godimento di Ramo d’Azienda con diritto di acquisto” per not. F. Coppa in data 20/02/2019, rep. 28286 racc. 18789;

### **LOTTO 4:**

punto vendita di Via Fortunato, zona PIP, Giffoni Valle Piana (SA). oggetto del “Contratto di Concessione del godimento di Ramo d’Azienda con diritto di acquisto” per not. F. Coppa in data 20/02/2019, rep. 28290 racc. 18793.

**Rami di azienda tutti valutati e descritti nella perizia di stima a firma del dott. Antonio De Vito, allegata al presente avviso.**

### **LOTTO 5:**

immobile di proprietà della omissis, sito in Giffoni Valle Piana (SA), alla Via Fortunato. zona PIP (in C.F. Foglio 49, particelle 687 sub 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12):

**Immobile valutato e descritto nella perizia di stima a firma dell’ing. Mario Amico, allegata al presente avviso.**

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo, trattandosi di procedura concorsuale, è assimilabile alla vendita coattiva, e pertanto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i complessi aziendali e i beni; la vendita è a corpo e non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l’aggiudicatario non potrà sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, ovvero esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno, indennità o alla riduzione del prezzo per eventuali asserite difformità, vizi o minusvalenze; gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell’acquirente, così come tutti gli oneri relativi agli eventuali adeguamenti richiesti dalle vigenti normative, e gli oneri fiscali di

trasferimento.

In forza del richiamo espresso contenuto nell'a. 182, 5° co., l. fallim., alla vendita dei rami di azienda di cui al presente avviso si applicano gli aa. da 105 a 108 *ter* l. fallim., in quanto compatibili.

Si dà altresì atto che i beni costituenti i lotti suddetti sono stati oggetto di perizie di stima da parte del dott. Antonio De Vito e dell'ing. Mario Amico; tali perizie, allegare alla domanda di concordato e redatte su incarico della società che ha chiesto il concordato con professionisti indicati dalla società istante, sono allegati al presente avviso, e rinvenibili tra i documenti della *Data Room*.

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, delle perizie di stima, delle condizioni tutte dell'offerta irrevocabile e delle condizioni patrimoniali, economiche, di fatto e di diritto dei beni posti in vendita; la liberazione dei beni da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri conservativi, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

I Commissari forniranno agli interessati ogni informazione relativa all'intera documentazione depositata dalla società debitrice in sede di concordato.

**Con specifico riferimento all'immobile sito in Giffoni Valle Piana (SA), si precisa espressamente che, in caso di mancata omologazione della proposta concordataria (anche all'esito di eventuali impugnazioni), non sarà ordinata la cancellazione degli eventuali gravami presenti sul bene.**

## **2. PREZZI BASE D'ASTA PER LA PRESENTAZIONE DI UN'OFFERTA**

**A)** Il prezzo base del **lotto numero 1** è di € 1.100.000,00 (euro unmilionecentomila/00).

L'offerta per il lotto numero 1 dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 bis l. fall., fissato dal Tribunale nel 10 % del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **1.210.000,00** (euro unmilione duecentodiecimila/00);

**B)** Il prezzo base del **lotto numero 2** è di € 1.250.000,00 (euro unmilione duecentocinquantamila/00).

L'offerta per il lotto numero 2 dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 bis l. fall., fissato dal Tribunale nel 10 % del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **1.375.000,00** (euro unmilione trecentocinquantamila/00);

**C)** Il prezzo base del **lotto numero 3** è di € 306.484,00 (euro trecentoseimilaquattrocentoottantaquattro/00).

L'offerta per il lotto numero 3 dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 bis l. fall., fissato dal Tribunale nel 10 % del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **337.500,00** (euro trecentotrentasettemilacinquecento/00);

D) Il prezzo base del **lotto numero 4** è di € 262.866,00 (euro duecentosessantaduemilaottocentosessantasei/00).

L'offerta per il lotto numero 4 dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 bis l. fall., fissato dal Tribunale nel 10 % del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **289.500,00** (euro duecentoottantanovemilacinquecento/00);

E) Il prezzo base del **lotto numero 5** è di € 1.125.000,00 (euro unmilionecentoventicinquemila/00).

L'offerta per il lotto numero 5 dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 bis l. fall., fissato dal Tribunale nel 10 % del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **1.237.500,00** (euro unmilione duecentotrentasettemilacinquecento/00).

### **3. DOCUMENTAZIONE RELATIVA AI RAMI DI AZIENDA E ALL'IMMOBILE**

Al fine di permettere ai soggetti interessati di dar corso ad una compiuta valutazione dei beni e delle attività oggetto del presente procedimento competitivo, sul portale [www.fallimentinocerainferiore.com](http://www.fallimentinocerainferiore.com) è stata predisposta un'apposita *Data Room*, contenente informazioni e documenti relativi all'immobile e ai rami d'azienda (punti vendita) costituenti i singoli lotti; si precisa che trattasi di documenti depositati dalla società omissis nell'ambito della procedura concordataria, e/o consegnati e/o trasmessi ai Commissari Giudiziali dalla società stessa.

### **4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto, munite di marca da bollo da € 16,00, dovranno essere depositate presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore, via G. Falcone n. 12, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, con allegata la cauzione di cui al successivo punto c), a mezzo assegno circolare. La domanda di partecipazione deve essere inserita in busta chiusa, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: "Partecipazione alla vendita del giorno 15.10.2020", e nulla altro (né nome dell'offerente, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro); la busta chiusa dovrà essere consegnata direttamente in cancelleria (il Cancelliere provvederà ad apporre timbro e firma sulla busta e a consegnare una copia fotostatica all'offerente), **ENTRO LE ORE 12.00 del 14.10.2020.**

### **A PENA DI INAMMISSIBILITA'**

l'offerta di acquisto dovrà indicare e contenere:

- il numero di ruolo generale del concordato preventivo;
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- il lotto per il quale l'offerta viene formulata;
- il prezzo offerto; su tale prezzo dovrà essere rilasciata, contestualmente alla presentazione dell'offerta, fideiussione a prima richiesta e senza eccezioni in favore della procedura, rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, condizionata all'aggiudicazione;
- la dichiarazione espressa di conoscere le condizioni di fatto e di diritto del bene che si chiede di acquistare;
- l'indicazione di accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente avviso di vendita;
- la dichiarazione dell'offerente di avere preso visione di tutta la documentazione presente nella *Data Room*, e di essere a conoscenza di tutte le condizioni e termini di cui al presente avviso;
- la dichiarazione da parte dell'offerente di non essere interdetto, inabilitato o fallito, e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- se l'offerente è una persona fisica, si deve indicare il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo *ex art. 179, 1° co., lett. f, c.c.*, quella del coniuge non acquirente di cui al 2° comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è una società, si deve indicare la denominazione o ragione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante.

L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, a pena di esclusione:

- a) la domanda come sopra descritta;
- b1) per le persone fisiche, fotocopia di un valido documento di identità;
- b2) per le persone giuridiche, visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante, fotocopia di un valido documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto di cui risultino i relativi poteri;
- c) un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Nocera Inferiore - procedura di Conc. Prev. n. 9/2019”**, per un importo pari ad almeno il dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, a

titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. L'assegno sarà restituito all'offerente che non sia risultato aggiudicatario;

d) documentazione della fideiussione rilasciata come sopra indicato a pena di inefficacia.

## **5. SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO E AGGIUDICAZIONE**

*Alle ore 12.00 del giorno 15 ottobre 2020*, presso il Tribunale di Nocera Inferiore (aula dott. P. Velleca, piano terra), sito in via G. Falcone n. 12, in udienza, verranno aperte, prima dell'inizio dell'eventuale gara, avanti al Giudice Delegato e alla presenza dei Commissari Giudiziali, le buste depositate da ciascun offerente.

Laddove per uno o più lotti pervengano più offerte, si procederà alla gara.

I rialzi saranno effettuati con la modalità dell'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 segreta** per la formulazione della stessa (**rialzo minimo Euro 100.000,00**).

L'aggiudicazione sarà a favore dell'offerente che avrà presentato complessivamente, per ciascun lotto, l'offerta più alta.

Le schede saranno redatte dai Commissari e presentate all'udienza di apertura delle buste.

Dell'udienza sarà dato avviso, a cura del Commissari, alla conduttrice omissis, la quale potrà partecipare alla eventuale gara presentandosi il giorno fissato per l'apertura delle buste. Per i lotti nn. 1, 2, 3 e 4, oggetto dei contratti di *rent to buy* sopra indicati, qualora all'esito della procedura competitiva non dovessero essere pervenute offerte migliorative rispetto ai prezzi di acquisto ivi pattuiti tra la omissis e la omissis, sarà assegnato immediatamente a quest'ultima conduttrice il termine "*per il versamento degli importi al soddisfo dei creditori*", come stabiliti nei medesimi contratti suddetti.

## **6. CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del **saldo prezzo** – al netto della cauzione – e delle spese a carico dell'aggiudicatario stesso di cui al successivo capoverso, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Nocera Inferiore - procedura di Conc. Prev. n. 9/2019**" da consegnare in Cancelleria **entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di revoca dell'aggiudicazione.**

Le spese, anche relative alle imposte di legge, al trasferimento della proprietà (anche per trascrizione/voltura dei beni trasferiti) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo entro i termini di versamento del saldo prezzo, comprese quelle occorrenti per

eventuali cancellazioni di iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti.

In caso di inadempimento del pagamento degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si ribadisce che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile, i rami di azienda ed i singoli beni che li compongono si trovano; la vendita è a corpo, e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è 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 venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale relativo al trasferimento del ramo d'azienda sarà a carico dell'aggiudicatario.

I rami d'azienda saranno consegnati all'aggiudicatario all'esito del trasferimento, con piena manleva degli organi della procedura in merito ad eventuali costi e responsabilità.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge in materia di esecuzioni immobiliari, in quanto applicabili.

## **7. PUBBLICITA'**

Il bando di vendita sarà reso pubblico a cura dei Commissari Giudiziali, mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a norma dell'art. 161 quater disp. Att. c.p.c., in conformità alle specifiche tecniche del Ministero stesso, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione del bando di vendita, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet [www.fallimentinocerainferiore.com](http://www.fallimentinocerainferiore.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) ed altri portali nazionali, anche per estratto.

Maggiori informazioni possono essere fornite dai Commissari Giudiziali Dott. Giovanni Faggiano (tel. 0815175388) e Avv. Francesco Saverio Ferrajoli (tel. 081914782), ovvero richieste all'indirizzo di posta elettronica certificata [cp9.2019nocerainferiore@peccconcordati.it](mailto:cp9.2019nocerainferiore@peccconcordati.it).

Nocera Inf., 20.7.2020

I Commissari giudiziali  
Dott. Giovanni Faggiano  
Avv. Francesco Saverio Ferrajoli