



## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### Sezione Fallimentare

#### Fallimento Parco Commerciale I Pini s.r.l. n. 43/2016

G.D. Dott. Salvatore Arminio Rabuano

Curatore Dott. Massimo Matera

#### AVVISO DI GARA PER LA CESSIONE DELL'AZIENDA

Il sottoscritto, dott. Massimo Matera, curatore del fallimento in epigrafe,

**premessò che**

- il Tribunale di Napoli Nord con sentenza del 24.03.2016 ha dichiarato il Fallimento della società "Parco Commerciale I Pini s.r.l." (di seguito il "Fallimento");

- la società fallita "Parco Commerciale I Pini s.r.l." è titolare dell'azienda corrente in Casoria (Prov. NA) alla Strada Statale Sannitica 87 km 9 che svolge attività di supermercato e di gestione di oltre 30 punti vendita concessi in affitto a terzi. Più precisamente:

-- attività di supermercato, comprensivo di edicola, panetteria, macelleria, ortofrutta e pescheria ed in particolare il commercio al dettaglio di generi alimentari e non (di seguito Ramo di Azienda "Supermercato");

-- attività di gestione della "Galleria Commerciale" del Centro Commerciale I PINI in Casoria, costituita da oltre 30 punti vendita (concessi in locazione a terzi in virtù di contratti di "gestione di settore di azienda commerciale") e da alcuni locali concessi in locazione ad uso ufficio o ad uso diverso (di seguito Ramo di Azienda "Galleria Commerciale");

- con provvedimento del 2.2.2018, il Giudice Delegato ha autorizzato la presente procedura di vendita dell'azienda.

L'attività è esercitata in virtù dei provvedimenti amministrativi riportati nella comunicazione del Comune di Casoria del 9/5/2016 a cui per brevità ci si riporta

**Dott. Massimo Matera**

Curatore del Fallimento Parco Commerciale I Pini s.r.l.

Via San Giacomo n. 30 - 80133 - Napoli

Tel. e Fax +39.081.552.03.98

[massimo.matera@odcecnapoli.it](mailto:massimo.matera@odcecnapoli.it) – [f43.2016napolinord@pecfallimenti.it](mailto:f43.2016napolinord@pecfallimenti.it)

(alcune autorizzazioni, allo stato, sono state volturate agli affittuari dei rami di azienda o dei reparti commerciali, come si evince dalla stessa comunicazione).

- l'azienda, all'attualità, è concessa in affitto, ai sensi dell'art. 104bis l. fall., a terzi in virtù di scrittura privata con autentica delle firme del 31.07.2017 redatta dal Notaio Gaetano Giuliano (repertorio n. 2625 - raccolta n. 1813) della durata di mesi 12 (dodici) a decorrere dal 01.08.2017 e fino al 31.07.2018. Alla scadenza, il contratto cesserà di avere efficacia di diritto, senza necessità di alcuna comunicazione, salvo espressa pattuizione di una proroga che potrà essere concessa dalla curatela di ulteriori 12 mesi, qualora non si sia provveduto al trasferimento del complesso aziendale, con facoltà di recesso da parte della curatela con preavviso di 30 giorni prima. Per un maggiore approfondimento ci si riporta al contratto di affitto di azienda del 31.07.2017 che verrà pubblicato sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente al presente avviso (privo dei dati identificativi dell'affittuario) e che ogni interessato dovrà visionare per partecipare alla vendita;

- la società fallita detiene la disponibilità dei locali ove svolge l'attività in virtù di contratto di locazione del 03 aprile 2009, registrato in Napoli presso l'Ufficio Napoli 2, al n. 2095/3 del 07.04.09 con cui è stata concessa in locazione alla società "Parco Commerciale I Pini srl", il complesso immobiliare composto complessivamente di circa 4.530,00 mq coperti oltre circa 12.000,00 mq scoperti, beni siti in Casoria (Na) alla S.S. Sannitica 87 Km 9 che prevedeva un canone di locazione annuale di € 672.000,00 (euroseicentostantaduemila/00) oltre Iva da versarsi in 12 rate mensili anticipate di € 56.000,00 oltre iva ciascuna, oltre rivalutazione secondo indici Istat;

- la curatela e la società proprietaria dei locali con scrittura privata del 16.06.2016, hanno modificato il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo del 03.04.2009 registrato in Napoli al n. 2095/3 del 07.04.09, in questi termini (fermo restando le altre condizioni contrattuali):

*1) rinuncia alla possibilità da parte del locatore di dare disdetta alla scadenza contrattuale del 30.04.2018;*

*2) riduzione del canone di locazione per tutta la durata del contratto nella misura annuale di € 480.000,00 (quattrocentottantamila/00) oltre iva (oltre adeguamenti istat come per legge) da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di € 40.000,00 (quarantamila/00) oltre Iva ed Istat ciascuna a decorrere dalla data del fallimento 24.03.2016 e sino alla scadenza contrattuale del 30.04.2027;*

3) Il mancato o ritardato pagamento anche di un solo rateo del canone di locazione mensile, così come agevolato, comporterà l'immediata decadenza del beneficio concesso e la locatrice sarà quindi libera di esigere il canone mensile nella sua misura piena, per come adeguato ISTAT, oltre che di agire, immediatamente, per il rilascio del complesso;

4) Unicamente per la durata della gestione da parte della curatela fallimentare è stato pattuito che la decadenza dal beneficio della riduzione di canone concessa, sia preceduta da una comunicazione di messa in mora da parte del locatore con termine ad adempiere di giorni 60;

5) Restano invariate tutte le altre condizioni contrattuali non avendo inteso la società locatrice modificare e/o novare in alcun modo il contratto in essere con la stipula della scrittura privata pertanto il contratto di locazione in essere, rimane, valido pienamente efficace tra le parti, ed in nessuna sua parte derogato o modificato – salvo per quanto attiene al mutato periodo di agevolazione del canone, alla misura del canone agevolato e alla deroga concessa a favore della curatela.

Si segnala che ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 bis della l.f. all'attuale parte affittuaria dell'azienda è stato riconosciuto il diritto di prelazione sulla futura vendita del compendio aziendale risolutivamente condizionato al verificarsi delle condizioni più dettagliatamente illustrate nel contratto di affitto di azienda del 31.07.2017 al quale ci si riporta per maggiori approfondimenti. Pertanto, in caso di vendita dell'azienda, esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita della stessa nel suo complesso, l'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione entro sette giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del curatore di avvenuta aggiudicazione dell'azienda.

L'azienda (composta dai due rami di azienda come innanzi descritti) è stata oggetto di perizia redatta dal Dott. Adriano Di Micco a cui ci si riporta per un maggiore approfondimento. La perizia è agli atti ed è depositata in Cancelleria (di seguito la "Perizia").

Tutto ciò premesso, si

#### **rende noto che**

il Fallimento è interessato a raccogliere e valutare offerte irrevocabili di acquisto dell'intero complesso aziendale (Supemercato e Galleria Commerciale).

L'individuazione del miglior offerente avverrà con procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 l. fall. alle condizioni sotto indicate.

#### **DESCRIZIONE DELL'AZIENDA**

L'Azienda oggetto del presente avviso di gara, attiva e produttiva comprende:

1) il nome, l'insegna e i marchi della fallita "I Pini Parco Commerciale" e "Il gusto della convenienza";

2) le attrezzature e i beni materiali inventariati dalla curatela e funzionali all'esercizio dell'azienda e che saranno appresi dal fallimento (ad esclusione dei beni che a seguito di domanda di rivendica o ex art. 87 bis comma 1, potranno essere restituiti ai legittimi proprietari). Per un dettaglio dei beni si rimanda all'inventario fallimentare e agli atti della procedura e, per quanto attiene ai beni del ramo "Supermercato" anche all'inventario allegato al contratto di affitto. Si precisa che i beni come sopra individuati potranno essere stati sostituiti e/o rimossi dall'affittuario e che, in ogni caso, potranno essere oggetto di rivendica.

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 o mancanza di qualità o difformità dei beni compresi nel patrimonio aziendale, nonché difformità rispetto all'inventario, ovvero rispetto alla perizia, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) tutto il personale afferente il complesso aziendale nonché tutto il personale che potrà essere oggetto di retrocessione al termine dell'affitto di azienda ovvero al termine dei contratti di gestione dei singoli contratti di "gestione di settore di azienda commerciale (anche se successivamente a seguito di azioni giudiziarie);

4) tutti i rapporti attivi e passivi afferenti il complesso aziendale che non siano stati nelle more risolti dalla curatela;

Non sono oggetto della vendita:

- il bene immobile in cui è esercitata l'attività aziendale;
- gli impianti fissi collegati all'immobile;
- il magazzino;
- i beni in leasing nel cui contratto la curatela non è subentrata;
- gli autoveicoli e gli automezzi di proprietà della società fallita;
- gli ulteriori marchi diversi da quelli sopraindicati.

L'Azienda viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia, da parte della curatela, per evizione, molestie e pretese di terzi.

I debiti e i crediti dell'azienda relativi al periodo antecedente alla data di inizio del trasferimento dell'azienda a titolo definitivo saranno rispettivamente a carico e a favore della Procedura fallimentare, con totale esonero della cessionaria da qualsivoglia responsabilità e/o diritto al riguardo.

Sono escluse dalla vendita anche le disponibilità liquide acquisite dalla procedura fallimentare nonché quelle che, eventualmente, saranno retrocesse alla data di riconsegna dell'azienda da parte dell'affittuario.

L'azienda oggetto del presente avviso di gara, attiva e produttiva, opera nell'immobile detenuto in locazione, in Casoria (Prov. NA) alla Strada Statale Sannitica 87 km 9 ed è più dettagliatamente individuata in premessa.

Sono escluse, altresì, dalla vendita le partecipazioni che la Società Parco Commerciale I Pini s.r.l. detiene in altre società.

Tutti i pagamenti scaturenti dalla presente procedura competitiva dovranno avvenire tramite assegno circolare intestato a "Fallimento Parco Commerciale I Pini Srl" o bonifico bancario alle coordinate IBAN IT 56 G 05308 03421 000000003069.

**Prezzo base per la partecipazione alla vendita è fissato in Euro 4.100.000,00 (quattromilionicentomila).** Offerte inferiori al prezzo base e/o difformi rispetto al bando non saranno ritenute valide.

\* \* \*

È possibile, secondo modalità da concordare con il curatore fallimentare, visionare i detti beni ed avere ulteriori informazioni mentre accedendo al sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) è possibile scaricare la perizia di stima dell'azienda nonché il contratto di affitto di azienda temporaneo ex art 104 bis l.f.

#### **CONDIZIONI PER LA VENDITA DI AZIENDA**

Il soggetto che risulterà il miglior offerente all' esito della procedura competitiva illustrata nella presente sezione e di cui all'articolo 107 della Legge Fallimentare dovrà presentarsi presso lo studio del Notaio che sarà indicato dalla Procedura, per la stipula dell'atto di cessione d'azienda.

L'importo già versato a titolo di cauzione e fondo spese verrà detratto dagli importi dovuti.

Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 108 della Legge Fallimentare, nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge, o dal presente

avviso di gara e/o sottoposte a vincoli e/o condizioni ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso articolo 108 l.f.

Il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

Tutte le spese della presente vendita, comprensive (a puro titolo esemplificativo e non esaustivo) delle spese ed imposte di registrazione, pubblicazione al Registro delle Imprese, imposte di bollo, oneri notarili, ecc., saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere immediatamente versate o messe a disposizione del Curatore.

La cessione dell'azienda avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni facenti parte del patrimonio aziendale si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Si rendono edotti gli eventuali offerenti che le attrezzature relative al complesso aziendale che saranno apprese all'attivo fallimentare potranno essere oggetto di domanda di rivendica e restituite ai legittimi proprietari anche ai sensi dell'art. 87 bis primo comma l.f..

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 o mancanza di qualità o difformità dei beni compresi nel patrimonio aziendale, nonché difformità rispetto all'inventario, ovvero rispetto alla perizia, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario con la formulazione dell'offerta accetta incondizionatamente l'azienda, i rapporti di lavoro (anche quelli che eventualmente saranno retrocessi alla curatela anche a seguito di azioni giudiziarie) ed i singoli beni, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento degli stessi, oltre che il rischio che i beni che all'attualità compongono il complesso aziendale potranno formare oggetto di domanda di rivendicazione, restituzione o separazione ed essere restituiti ai legittimi proprietari anche ai sensi dell'art. 87 bis primo comma.

È prevista la possibilità di un parziale pagamento del prezzo tramite una rateizzazione dei versamenti entro un termine massimo di due anni dall'atto di cessione dell'azienda a condizione essenziale che tali pagamenti dilazionati siano garantiti da idonea fideiussione bancaria a prima richiesta (e senza eccezioni) di primario istituto di

credito soggetta ad approvazione da parte di insindacabile giudizio della Procedura. Tale possibilità deve essere espressamente indicata nell'offerta di acquisto e la fideiussione deve essere consegnata al Curatore per le opportune verifiche non oltre i 30 giorni precedenti l'atto notarile. Nel caso la cessione fosse soggetta ad Iva, l'Iva esposta in fattura dovrà essere comunque corrisposta immediatamente. In ogni caso tutte le spese e le imposte dovute per la cessione dell'azienda dovranno essere versate almeno 30 giorni prima la data della stipula del contratto di cessione dell'atto di cessione di azienda mediante assegni circolari intestati alla procedura fallimentare da consegnare al curatore nello stesso termine di 30 giorni prima. A parità di condizioni saranno preferite le offerte che prevedano un più rapido incasso per la curatela del prezzo di cessione.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare l'articolo 105 della Legge Fallimentare, ricordando che in forza di tale norma è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda sorti prima del trasferimento. Di tutte le condizioni indicate nell'offerta di acquisto si terrà conto ai fini dell'aggiudicazione secondo il criterio del massimo vantaggio per i creditori più ampiamente illustrato nella parte del regolamento del presente avviso di gara.

#### Crediti e debiti

I debiti e i crediti dell'azienda relativi al periodo antecedente alla data di trasferimento dell'azienda a titolo definitivo saranno rispettivamente a carico e a favore della Procedura fallimentare, con totale esonero della cessionaria da qualsivoglia responsabilità e/o diritto al riguardo.

Sono escluse dalla vendita anche le disponibilità liquide acquisite dalla procedura fallimentare nonché quelle che, eventualmente, saranno retrocesse alla risoluzione dell'affitto di azienda.

Sono escluse, altresì, dalla vendita le partecipazioni che la Società Parco Commerciale I Pini s.r.l. detiene in altre società.

#### Dipendenti

Alla data di fallimento risultavano pendenti n. 5 (cinque) rapporti di lavoro (un manutentore, un custode, un direttore, un operatore ecologico e un addetto alla sicurezza) direttamente riferibili alla società fallita per la gestione dei servizi comuni. I rapporti, allo stato, sono stati trasferiti all'affittuario dell'azienda.

Del pari sono stati trasferiti all'affittuario anche gli ulteriori n. 60 (sessanta) rapporti di lavoro il tutto come più dettagliatamente indicato nell'allegato "E" del contratto di affitto di azienda.

Risultano, inoltre, ulteriori rapporti di lavoro per ciascuna delle attività aziendale concesse in affitto a terzi afferenti il ramo di azienda denominato "Galleria Commerciale" (più precisamente la società in bonis sottoscriveva con gli attuali conduttori delle singole attività commerciali contratti denominati "gestione di settore di azienda commerciale").

Si segnala che i rapporti di lavoro afferenti l'attività di Supermercato e/o le ulteriori attività concesse in affitto a terzi relativi alla Galleria Commerciale, potrebbero, in ogni caso, retrocedere alla curatela alla data di riconsegna dell'azienda e/o di rami di essa (anche, eventualmente, successivamente, a seguito di azioni giudiziarie) e ciò non comporterà modifiche di prezzo e/o responsabilità della curatela e/o della massa dei creditori e non libererà l'offerente dagli obblighi assunti con la presentazione dell'offerta e/o l'aggiudicatario dagli obblighi assunti con l'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 105 l.f. nell'ambito delle consultazioni sindacali relative al trasferimento d'azienda, il curatore, l'acquirente e i rappresentanti dei lavoratori potranno convenire il trasferimento solo parziale dei lavoratori alle dipendenze dell'acquirente e le ulteriori modifiche del rapporto di lavoro consentite dalle norme vigenti. E ciò sia per i rapporti di lavoro pendenti ovvero per quelli che potranno retrocedere alla curatela anche a seguito di azioni giudiziarie).

Si precisa che le consultazioni sindacali, ovvero gli accordi individuali con i lavoratori, indipendentemente dal loro esito, non impediranno il trasferimento dell'azienda nei termini e secondo le modalità di cui al presente avviso di gara, secondo legge ed in forza degli atti negoziali che verranno perfezionati ad esito della procedura competitiva di cui alla Legge Fallimentare e che l'eventuale mancato raggiungimento di accordi in tale ambito non potrà costituire motivo per liberare, in tutto o in parte, gli obblighi del miglior offerente verso il fallimento previsti dal presente avviso di gara e dalla legge, nonché di stipula dell'eventuale atto di cessione, con il correlativo obbligo di pagamento del corrispettivo.

Si precisa che, a parità di condizioni per l'acquisto dell'azienda saranno preferite le offerte di acquisto che conterranno l'impegno all'assunzione del maggior numero di rapporti di lavoro esistenti e/o in quelli che saranno retrocessi alla curatela allo

scioglimento dei contratti di affitto di azienda e di gestione di settore di azienda commerciale (anche a seguito di azioni giudiziarie).

#### Modalità di vendita

L'esame delle proposte di acquisto avverrà innanzi al G.D. dott. Arminio Salvatore Rabuano presso il Tribunale di Napoli Nord Sezione Fallimentare alle ore **13,00** del giorno **16.03.2018**, data dell'asta.

Affinché l'offerta sia ritenuta valida deve rispettare i parametri indicati nel presente avviso di gara.

Saranno ritenute valide ed efficaci le proposte che contengano offerte di acquisto per l'intero complesso aziendale non inferiori al prezzo base sopra indicato.

Non saranno ritenute valide le offerte inferiori al prezzo base come sopra individuato ovvero eventualmente difformi rispetto al presente avviso di gara. In presenza di più offerte valide la curatela potrà valutare di procedere alla gara tra gli offerenti, secondo le modalità che saranno stabilite dal G.D. Gli organi della procedura si riservano ogni valutazione per il raggiungimento del massimo interesse del ceto creditorio.

Tutti i valori espressi sono da intendersi oltre imposte ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano il patrimonio aziendale come in precedenza indicato.

Al termine della procedura competitiva, chi risulterà il miglior offerente ovvero chi avrà formulato la migliore offerta secondo il criterio indicato del massimo vantaggio dei creditori, stabilito secondo un criterio di discrezionalità tecnica espresso dagli organi della procedura, sarà successivamente tenuto a sottoscrivere il contratto di cessione dell'azienda redatto dal Notaio incaricato; ove tale migliore offerente rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del suddetto contratto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta verrà incamerata dal fallimento a titolo di penale e l'aggiudicazione verrà revocata, salvo il diritto della curatela di agire per i maggiori danni.

In caso di mancata presentazione dell'offerente all'esame delle proposte come dal presente avviso di gara, potrà ugualmente essere preferita l'offerta dell'assente, che in ogni caso dovrà poi presentarsi presso lo studio del Notaio incaricato, pena la perdita della cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta che verrà incamerata dal fallimento a titolo di penale e l'aggiudicazione verrà revocata, salvo il diritto della curatela di agire per i maggiori danni.

Il pagamento della somma residua da corrispettivo, dedotta la cauzione, il fondo spese e l'eventuale dilazione garantita, dovrà essere effettuato entro 30 (trenta) giorni

dall'aggiudicazione tramite assegno circolare intestato a "Fallimento Parco Commerciale I Pini Srl", ovvero con la rateizzazione prevista nel presente avviso di gara purchè la fideiussione venga consegnata al Curatore per le verifiche entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Avvenuto il pagamento del prezzo e delle spese, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio incaricato, previa autorizzazione, ove necessario, del Giudice Delegato e/o del Comitato dei Creditori, secondo legge.

L'atto notarile dovrà essere stipulato **entro e non oltre 60 giorni** dall'aggiudicazione.

Laddove l'attuale contratto di affitto di azienda dovesse aver termine nel periodo tra l'aggiudicazione e la stipula del contratto di affitto, la curatela potrà valutare di prorogare l'affitto di azienda anche oltre il termine della stipula della cessione e provvederà, se il contratto sarà stato prorogato oltre la scadenza, entro 7 giorni dalla stipula a formalizzare la disdetta nei modi e nei termini previsti nel contratto di affitto di azienda. Il trasferimento della proprietà dell'azienda avverrà solo alla risoluzione del contratto di affitto di azienda (ovvero alla scadenza naturale ovvero in caso di proroga alla data di efficacia della risoluzione). Tutti i canoni e/o indennità che matureranno fino al trasferimento della proprietà saranno di esclusiva competenza della curatela.

Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà, quelle del contratto di cessione dell'azienda, comprensive (a puro titolo esemplificativo e non esaustivo) delle spese ed imposte di registrazione, di pubblicazione al Registro delle Imprese, imposte di bollo, oneri notarili, ecc., saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente o messe a disposizione del Curatore al più tardi all'atto di vendita.

L'offerente per l'acquisto dell'azienda acconsente, in caso di aggiudicazione definitiva, a custodire, a titolo gratuito, la documentazione contabile e informatica della società, nonché i computer contenenti la contabilità della società fallita, per tutta la durata della procedura concorsuale e a consentire al Curatore e/o ai suoi collaboratori di accedere nei locali dell'azienda per l'intera durata della procedura concorsuale e a utilizzare un fotocopiatore, la rete internet, un pc collegato in rete al server dell'azienda fallita, una stampante (di cui l'acquirente garantirà il pieno funzionamento per tutta la durata della procedura concorsuale) nonché ad accedere al server e ai computer della Società fallita.

#### **REGOLAMENTO PROCEDURA COMPETITIVA**

Con il presente regolamento s'intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte affinché le stesse siano ritenute valutabili dalla procedura fallimentare, nonché i criteri di massima che verranno adottati per la valutazione delle stesse specificando sin da ora che il parametro di riferimento nella scelta del selezionato è quello del massimo vantaggio dei creditori che non coincide necessariamente col maggiore prezzo. Il massimo vantaggio dei creditori sarà stabilito secondo un criterio di discrezionalità tecnica espresso dagli organi della procedura.

Ai fini del presente regolamento si intende per: **procedura fallimentare** il Fallimento Parco Commerciale I Pini s.r.l. (Trib. Napoli Nord n. 43/2016); **selezionato/soggetto selezionato**: il soggetto che la procedura fallimentare ha individuato quale possibile acquirente del bene, del diritto o dei beni o rapporti giuridici in blocco o dell'azienda. Soggetto obbligato così alla stipula del contratto di vendita, senza che ciò determini alcun impegno per la procedura fallimentare; **cauzione** la somma di danaro versata a mezzo di assegni circolari all'atto della presentazione della proposta irrevocabile (e suoi miglioramenti) pari al 10 per cento del prezzo complessivamente offerto. La cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" - salvo il risarcimento del danno ulteriore - laddove il selezionato non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo a mezzo assegni circolari o presentando la fidejussione richiesta, nei termini indicati dalla procedura fallimentare o dal presente avviso di gara e ove non si attenga alle indicazioni previste dal presente avviso di gara; **soggetto partecipante** colui che ha presentato offerta di acquisto nei modi e nei termini indicati nel presente regolamento; **Azienda** il compendio aziendale come individuato nel presente avviso di gara, e costituito, altresì, dalle autorizzazioni amministrative, dai rapporti attivi e passivi, nonché dai rapporti di lavoro subordinato pendenti (e/o da quelli che retrocederanno anche a seguito di azioni giudiziarie alla curatela).

Tale compendio sarà ceduto con esclusione di qualunque credito o debito senza garanzia di vizi ed evizione e mancanza di qualità, così come lo stesso si troverà all'atto del trasferimento.

Tutto ciò premesso si indicano, qui di seguito, le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte.

**La presentazione dell'offerta varrà come accettazione delle condizioni e delle limitazioni tutte, nessuna esclusa, di cui al presente avviso di gara.** Le offerte,

con imposta di bollo assolta, dovranno essere presentate in busta chiusa completamente bianca entro le ore **12,00** del giorno **15.03.2018** presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord Sezione Fallimentare – G.D. Dott. Arminio Salvatore Rabuano.

Gli organi fallimentari valuteranno unicamente proposte che contengano - oltre ai requisiti di completezza richiesti dalla legge - quantomeno le seguenti condizioni:

**a)** la proposta sia una proposta irrevocabile *ex art.* 1329 c.c. con termine di irrevocabilità di giorni centoventi;

**b)** il prezzo di acquisto sia pagato, a mezzo di assegni circolari da versarsi in sede di atto notarile ovvero nelle diverse modalità indicate nel presente avviso e purchè la fidejussione richiesta venga consegnata entro 10 giorni la stipula dell'atto innanzi al Notaio prescelto dagli organi della curatela;

**c)** la proposta, contenuta in busta chiusa, sia accompagnata da una cauzione pari al **10%** per cento del prezzo offerto. Cauzione da versarsi sempre a mezzo di assegni circolari;

**d)** l'espresso esonero, a vantaggio del fallimento, di qualsivoglia garanzia - in termini di vizi ed evizione mancanza di qualità – sì da specificare che la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente. Tanto con la conseguenza che in nessun caso - di vizi, evizione, mancanza di qualità o difformità dei beni compresi nel patrimonio aziendale nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia o altro - il compratore potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese ed ogni altra pretesa essendosi ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario con la formulazione dell'offerta accetta incondizionatamente l'azienda, i rapporti di lavoro esistenti e quelli che potranno anche successivamente retrocedere alla curatela (anche a seguito di azioni giudiziarie) ed i singoli beni, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento degli stessi, oltre che il rischio che i beni che all'attualità compongono il complesso aziendale possano formare oggetto di domanda di rivendicazione, restituzione o separazione ed essere restituiti ai legittimi proprietari anche *ex art.* 87 bis l.f..

**e)** la previsione di una specifica dichiarazione – anche ai sensi dell'art. 1424 c.c. – in ragione della quale il proponente dichiara, per l'ipotesi di acquisto dell'azienda, che il contratto assuma, ove la vendita della azienda non possa essere realizzata, gli effetti

del contratto di vendita dei beni in blocco a parità di prezzo sicché nulla possa essere preteso dalla procedura anche nell'ipotesi di nullità del trasferimento dell'azienda. Tanto visto anche che il contratto assumerà, in tal caso, a parità di prezzo, la efficacia di contratto di vendita in blocco dei beni a rischio e pericolo dell'acquirente;

**f)** il proponente si accoli gli oneri notarili e qualsiasi altro onere, anche tributario, che dovesse rendersi necessario per perfezionare l'acquisto dell'azienda accollandosi eventuali imposizioni derivanti da accertamenti di valore.

**g)** redazione del contratto di vendita – per scrittura privata autenticata ovvero atto pubblico a scelta della procedura - da parte di Notaio scelto dal curatore fallimentare entro 60 giorni dall'aggiudicazione e previo pagamento del saldo prezzo e delle spese, come saranno stimate dal curatore, entro 30 giorni dall'aggiudicazione;

**h)** la presa d'atto ed accettazione che la scelta del selezionato avviene – da parte degli organi della procedura – in ragione della discrezionalità tecnica espressa dal giudice delegato e dal curatore i quali terranno conto non solo del prezzo offerto ma di tutte le ulteriori variabili su cui possa fondarsi l'interesse della procedura stessa. Tanto in guisa da adottare il concetto di *discrezionalità tecnica* tipico del diritto amministrativo sì da lasciare agli organi della procedura la possibilità – motivando le scelte – di non alienare comunque il complesso aziendale, ovvero di selezionare le offerte anche in base a variabili diverse dal prezzo (es. la rinuncia ai vizi ed alla evizione, garanzie prestate, numero dei rapporti di lavoro nei quali il cessionario assume di subentrare, etc). Tanto in guisa da non precludere agli organi della procedura alcuna possibilità, purché il criterio di esercizio della discrezionalità tecnica sia quello universale della “*motivazione*”;

**i)** la proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare;

**l)** la proposta non potrà essere per persona da nominare visto che la procedura prenderà in considerazione unicamente proposte ove sia noto il potenziale acquirente il quale dimostri anche e se del caso la capacità di acquistare i beni;

**m)** l'espressa previsione di attenersi ed accettare tutto quanto previsto dal presente regolamento;

**n)** la vendita resta a rischio e pericolo dell'acquirente, anche per quanto riguarda le eventuali sopravvenienze passive che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata la proposta e quella in cui verrà formalizzata la cessione. In nessun caso - di

vizi, evizione, mancanza di qualità o altro - il compratore e/o l'affittuario potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese.

Gli interessati sono tenuti a formulare proposta scritta.

L'offerta dovrà essere irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c. con un termine di irrevocabilità fino a giorni centoventi e conforme al regolamento. L'offerta è irrevocabile e vincola solo l'acquirente e non la curatela fallimentare. Resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere la vendita, ex art. 108, c. 1, L.F., entro 10 giorni dal deposito della documentazione afferente la vendita e la facoltà del curatore di sospendere la vendita ex art. 107 l.f. nel caso in cui pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

La presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita nonché dello stato di fatto e di diritto dell'azienda.

L'esame delle proposte di acquisto avverrà innanzi al G.D. dott. Arminio Salvatore Rabuano presso il Tribunale di Napoli Nord Sezione Fallimentare alle ore **13,00** del giorno **16.03.2018**, data dell'asta.

Gli atti della vendita sono tutti consultabili presso lo studio del curatore. La perizia, il contratto di affitto di azienda, i relativi allegati, l'elenco delle attrezzature del Supermercato, l'elenco dei rapporti, l'avviso di vendita, e la comunicazione del Comune di Casoria del 9/5/2016 contenente l'elenco dei provvedimenti amministrativi in virtù dei quali è esercitata l'attività aziendale, tutti depurati dei dati sensibili per rispetto della privacy sono consultabili sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Per ogni informazione rivolgersi al curatore, con studio in Napoli, Via San Giacomo n.30 tel e fax 081.5520398 e mail [materaprocedure@libero.it](mailto:materaprocedure@libero.it).

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 5.2.2018

Il curatore

Dott. Massimo Matera