

~~ALLEGATO~~

Allegato all'atto
Esercizio n. 2125
Raccolta n. 1813

M. AREA PROVA DESCRIZIONE

- 1 AFFETTATRICE
- 1 BILANCIA MIRA METTLER
- 2 BANCHI FRIGO DE RICO SASTRONOMIA 1.33 X 1.25
- MICROONDE MANAGER
- 1 PIASTRA LA FELSINEA
- 1 SIGILLATRICE
- 4 AFFETTATRICI
- 1 MACCHINA SOTTOVUOTO
- 1 FORNO POLIN
- 1 FRIGO MURALE ALTO DE RICO 2.16 X 1.25 X 0.35
- 4 BILANCIE TOUCH METTLER
- 1 VASCA ACCIAIO PER MOZZARELLA
- 1 GRATTUGIA ELETTRICA
- 1 MONITOR

CUCINA

- 1 GIRAROSTO EXPO 2000 H X L P 1.85 X 1.00 X 0.48
- FORNO GAS
- 1 IMPASTATRICE KG.28
- 1 PIASTRA
- 1 FRIGGITRICE
- 1 BOLLITORE
- 1 CUCINA 4 FUOCHI
- 1 LAVASTOVIGLIE

ALLEGATO "B"
ALL'ATTO N. 163
DELLA RACCOLTA

MACCHINE

- 2 AFFETTATRICI
- 2 BILANCIE TOUCH METTLER
- 1 BILANCIA MIRA METTLER
- 1 CONFEZIONATRICE
- 1 BILANCIA ETICA METTLER
- 1 SISTEMA TOUCH PER LA TRACCIABILITA' CAR
- 1 BILICO
- 1 TRITACARNE GRANDE REFRIGERATO
- 1 TRITACARNE PICCOLO REFRIGERATO
- 1 HAMBURGHIERA
- 1 SEGA ELETTRICA
- 1 INSACCATRICE MANUALE
- 1 MACCHINA ARIA CONDIZIONATA
- MACCHINARI
- 2 MONITOR HANTAREK
- 1 SISTEMA GUIDOVIA PER LER LE CARNI ORTOFRUTTA
- 1 CONFEZIONATRICE
- 2 BILANCIE MIRA METTLER
- 1 MONITOR
- 1 BILANCIA METTLER (2.405)

SURGELATI

- 1 BILANCIA MIRA METTLER
- 1 PULISCI COZZE
- 2 ISOLE SURGELATI
- 1 ISOLA BURGELATI

AREA MOTORE

- 1 CENTRALE BT
- 1 CENTRALE TN
- 2 CONDIZIONATORI 1850 BTJ PANASONIC

N1 SCAFFALATURA DEPOSITO DI CA 45 X 140 X 5 m (EA) 14000

"PARCO COMMERCIALE I PINI"

Allegato "B"

Elenco Attrezzature ufficio I Pini

- 1 armadio 4 ante con le centrali in vetro
 - 2 scaffali porta d'ox con cinque ripiani
 - 1 attaccapanni
 - 1 scrivania di cristallo
 - 1 Fax telefono
 - 1 un mobiletto cassetiera per scrivania
 - 1 computer portatile acer
 - 1 stampante samsung
 - 4 sedie
 - 1 stampante ad aghi
 - 1 calcolatrice da tavolo citizen
 - 1 monitor lg
-

DESCRIZIONE	QUANTITA'	UNITA'	VALORE	NOTE
1 AFFETTATRICE				Alimentare per Vignone
2 BILANCIA MIRA		METTLER		L. Bellavista Bazzano
2 BIANCHI FUSO DE RICO	✓			Sc. H. G. B. univ. di Roma
1 Condolite fuso di olio bianco				L. Bellavista univ. di Roma
1 BASTIMENTORIA				
1 MICROONDE		SINHEAPOLIS		Microware univ. di Roma
1 PIASTRA		LA POLINEA		✓
1 SIGILLATRICE				✓
1 AFFETTATRICE				✓
1 MACCHINA SOTTOVUOTO				+ L. aff. Van Delle
1 FORNO		POLNY		✓
1 FUSO MURALE ALTO		DE RICO	1.33821.25X0.55	✓
1 BILANCIA TOUCH		METTLER		Bilance Bazzano
1 VASCA ACCIAIO PER MOZZARELLA				✓
1 GRATINATA ELETTRICA				✓
1 MONITOR				✓
1 Monitor				La Corrali Bazzano
1 CUCINA				
1 BRANDETO		EXPO 2000	1.5513.0000.48	✓
1 FORNO GAS				✓
1 AFFETTATRICE 80 20				✓
1 PIASTRA				✓
1 SIGILLATRICE				✓
1 SOLITORE				✓
1 CUCINA 4 FUOCHI				✓
1 LAVASTOVIGLIE				✓
1 FRIGGERIA				
2 AFFETTATRICE				L. Corrali fuso +
2 BILANCIA TOUCH		METTLER		L. Bellavista
1 BILANCIA MIRA		METTLER		
1 COMPRESORATRICE				
1 BILANCIA ETICA		METTLER		
1 SISTEMA TOUCH PER TRACCIABILITA' CARNE				
1 FUSO				
1 UNITA' CARNE GRANDE REFRIGERATO				
1 UNITA' CARNE PICCOLO REFRIGERATO				
1 HAMBURGERIA				
1 PRESSA ELETTRICA				
1 PRESSATRICE MANUALE				
1 MACCHINA ARIA CONDIZIONATA				
1 MACCHINARI				
1 MONITOR		INGENIERE		
1 SISTEMA GRADOVA CARNE				
1 CHOPFRUTTA				
1 COMPRESORATRICE				L. Bellavista Bazzano
2 BILANCIA MIRA		METTLER		
1 MONITOR				
1 BILANCIA METTLER (QUARTA)				

I

SUBSELETTI		INCONTRO INVENTARIO 01/02/2012	NOTE
1 BILANCIA MIRA	✓ METTLER		2. Bilancia Benta
1 PULVISCI COZZE	✓		
2 ISOLE SURSELETTI	✓		
1 ISOLA SURSELETTI	✓		circa 9 metri
2 ALA-SURSELETTI	✓		
CENTRALE S T	✓		
CENTRALE T H	✓		
2 CONDIZIONATORI 3200 BTU	✓ PANASONIC		
1 CENTRALE ARIA CONDIZIONATA	✓	75 mt X 9 mt circa	
			Controllo in loco
			Controllo in loco Cond. Zeta Echo 16.6 HP
DEPOSITO:			
3 MULETTO ELETTRICO OM	✓		
1 TRANSPALLET ELETTRICO TN	✓		
1 TRANSPALLET ELETTRICO CN	✓		
2 TRANSPALLET MANUALI	✓		
1 GIUOCO	✓		
2 IDROPULTRICE GRANDE	✓		
1 IDROPULTRICE PICCOLA	✓		
CASSE			
7 CASSE 800 PPI ASSURATORI	✓		1 Cassa Tonda f. P. in loco
CENTRALE ERICSSON RP 240	✓		
1 DVD VIDEO SORVEGLIANZA	✓		
12 TELECAMERE	✓		
1 IMPIANTO STEREOFONICO	✓		
1 AMPLIFICATORE	✓ KROEL		
1 AMPLIFICATORE	✓ MAKE INDUSTRIAL UP 4403		
1 AMPLIFICATORE	✓ MCP 120		
1 AMPLIFICATORE	✓ MCP 4000		
3 SINFONIZZATORE	✓ WOODWOOD		
3 D.C. PER MUSICA	✓		
3 MIX CHANGE 24	✓		
MERCATO ELETTRONICO DE JACA			
CONDIZIONATORI 3200 BTU	✓ SAMSUNG		
AREA VENDITA E ULTERIORI ELEMENTI RIANNUATI			
2 CASSE IBX + ASSURATORI	✓		
4 ARCHIVIO PER VIDEO SORVEGLIANZA	✓		
5 TELECAMERE VIDEO SORVEGLIANZA	✓		
1 MODULO MULTISERVICE	✓ BONNET NEVE	7.5 MT LINEARI CIRCA	
1 MODULO MULTISERVICE	✓ BONNET NEVE	5 MT LINEARI CIRCA	
32 MODULI ESPOSITORI 6 PIANI	✓	1-1.85mt CIRCA	
15 MODULI ESPOSITORI 7 PIANI	✓	1-1.55mt CIRCA	
2 MODULI	✓		
10 MODULI ESPOSITORI 8 PIANI	✓	1-1.85mt CIRCA	
20 MODULI ESPOSITORI 7 PIANI	✓	1-1.85mt CIRCA	
3 MODULI ESPOSITORI 2 PIANI	✓	1-1.85mt CIRCA	
1 LAVELLO ACCIAIO	✓		
1 BANCONE ACCIAIO	✓	1.80 mt circa	

AI SENSI DELL'ART. 104 BIS LEGGE FALLIMENTARE

Con questa scrittura privata, da conservarsi negli atti del notaio GAETANO GIULIANO di Parete, che ne autenticherà le sottoscrizioni, con facoltà di rilasciarne copia a chiunque ne faccia richiesta,

TRA

--- quale parte concedente:

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

-- il dott. MATERA MASSIMO, nato a Napoli il giorno 15 febbraio 1972, codice fiscale MTR MSM 72B15 F839G, con studio in Napoli alla via San Giacomo n.30, nella qualità di Curatore Fallimentare del "FALLIMENTO PARCO COMMERCIALE I PINI S.R.L.", con sede legale in Casoria (NA), iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Napoli con codice fiscale numero 06252990632, capitale sociale di euro 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, dichiarato con sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 24 marzo 2016, n. proc. 43/2016, tale nominato con l'indicato provvedimento del 24 marzo 2016 (carica di curatore accettata in data 25 marzo 2016 - pubblicizzato al registro imprese di Napoli in data 8 aprile 2016 con prot. 39723/2016) ed a tale atto autorizzato in virtù di decreto del G.D. del 14 luglio 2017 e successivi provvedimenti del 25 - 30 luglio 2017, domiciliato per la carica presso la

sede del fallimento;

--- quale parte affittuaria:

- "██████████", con sede in ██████████ capitale

sociale di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero)

interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro

delle Imprese di Napoli n. ██████████ iscrizione al R.E.A.

n. ██████████ che interviene al presente atto a mezzo del

procuratore speciale ██████████, nato a ██████████ il ██████████

██████████ codice fiscale ██████████,

domiciliato per l'incarico presso la sede della società a

tanto facoltizzato in virtù di procura speciale autenticata

dal Notaio Michele Ronza del giorno ██████████ rep. ██████████

che si allega sotto la lettera "H"

i quali

PREMETTONO

-- che il Fallimento della società "PARCO COMMERCIALE I PINI

s.r.l." è titolare dell'azienda corrente in Casoria alla

Strada Sannitica 87 Km 9, costituita da:

=I) ramo di azienda avente ad oggetto lo svolgimento

dell'attività di supermercato, comprensivo di edicola,

panetteria, macelleria, ortofrutta e pescheria ed in

particolare il commercio al dettaglio di generi alimentari e

non (da qui in poi "RAMO SUPERMERCATO");

=II) ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di Centro

Commerciale intesa come attività diretta alla gestione ed

allo sfruttamento unitario di un complesso di beni da offrire ad imprese per l'esercizio delle proprie attività, ad oggi comprensivo di oltre 30 punti vendita e da alcuni locali concessi in locazione ad uso ufficio o ad uso diverso - costituita dai contratti il cui elenco si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A" - (cd. "RAMO GALLERIA COMMERCIALE");

il tutto esercitato sotto l'insegna "PARCO COMMERCIALE I PINI";

-- che dette attività sono esercitate in virtù dei provvedimenti amministrativi di cui all'elenco fornito dal Comune di Casoria con comunicazione prot. 21878 del 9 maggio 2016 che si allega sub "B";

-- che il Tribunale di Napoli Nord con sentenza del 24 marzo 2016 ha dichiarato il Fallimento della società "Parco Commerciale I Pini s.r.l." n. proc. 43/2016 G.D. dott. Rabuano;

-- relativamente al ramo di azienda "Galleria Commerciale" il G.D., allo stato, ha autorizzato l'esercizio provvisorio e la curatela ha continuato a svolgere l'attività sino alla cessazione dell'esercizio verificatosi in data 13 giugno 2016;

-- con riguardo al "Ramo Supermercato" la curatela ha esercitato, nei termini, il diritto di recesso ex art.79 Legge fallimentare dal contratto di fitto di ramo di azienda

stipulato dalla società "in bonis" con essa [REDACTED]

[REDACTED] " giusto atto del Notaio Ferone del 29 settembre 2014, Rep [REDACTED];

-- che il "Fallimento PARCO COMMERCIALE I PINI S.R.L."

detiene la disponibilità dei locali ove viene svolta

l'attività di cui agli indicati rami d'azienda in virtù di

contratto di locazione del 3 aprile 2009, registrato a

Napoli 2 il 7 aprile 2009 al n.2095/3, con cui è stata

concessa in locazione alla società "Parco Commerciale I Pini

srl", il complesso immobiliare composto complessivamente di

circa mq.4.530,00 (quattromilacinquecentotrenta virgola zero

zero) coperti oltre circa mq.12.000,00 (dodicimila virgola

zero zero) scoperti, beni siti in Casoria (Na) alla S.S.

Sannitica 87 Km 9, confinanti con proprietà della società

[REDACTED] su tre lati, e con la detta Strada Statale,

salvo altri, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di

Casoria, in ditta [REDACTED] al foglio 1, p.lla 67,

sub 4, Piano T-1, cat. D/7, senza attribuzione di classe e

di consistenza, R.C.E. 29.265,60, e foglio 1, p.lla 67, sub

3, Piano T-1-2-3, cat. D/8, senza attribuzione di classe e

di consistenza, R.C.E. 106.450,20;

-- che il G.D., con provvedimento del 14 maggio 2016, ha

autorizzato la procedura di vendita dell'azienda e, in

subordine, di affitto temporaneo dell'intero complesso

aziendale o dei due rami di esse (Ramo Supermercato e Ramo

Commerciale), secondo quanto previsto dall'art.104 bis l.f.,

e dall'art. 107 l.f.;

-- che in data 3 agosto 2016 veniva concessa in affitto l'

azienda alla predetta "████████████████████", fino alla

data del 2 agosto 2017, con scrittura privata autenticata

nelle firme per atto del notaio Giuliano Gaetano,

Rep. ██████████ reg.ta ad Aversa il 4 agosto 2016 al n.

██████████ ed iscritta presso la Camera di Commercio di Napoli

il 5 agosto 2016, notandosi che detto contratto è stato

risolto con atto autenticato dal Notaio Gaetano Giuliano in

data odierna rep ████████ in corso registrazione poiché nei

termini

-- in data 12 maggio 2017, previa autorizzazione del Giudice

Delegato del 10 maggio 2017, il Curatore del "Fallimento

Parco Commerciale I Pini S.r.l." (n. 43/2016 del Tribunale

di Napoli Nord), dott. Massimo Matera, ha pubblicato sul

sito internet www.astegiudiziarie.it un avviso di gara per

l'affitto ovvero la cessione dell'azienda appresa alla massa

fallimentare;

- che, in forza del decreto del 14 luglio 2017, reso dal

giudice delegato al "Fallimento Parco Commerciale I Pini

S.r.l." la "████████████████████" è risultata aggiudicataria

della procedura competitiva indetta per l'affitto

dell'azienda in oggetto, sita in Casoria (NA), alla Strada

Statale Sannitica 87 km 9, meglio descritta ai punti che

precedono, come da decreto che si allega in copia sotto la

lettera "C";

- ad oggi il comitato dei creditori non è stato ancora costituito;

- essa [redacted] come già dichiarato in sede di gara, dichiara di aver preso visione di tutti gli atti, documenti, licenze, autorizzazioni, luoghi e quant'altro necessario ad esercitare le attività di cui all'azienda in oggetto riconoscendo il tutto idoneo e confacente alle proprie esigenze e rinunciando ad esercitare una qualunque eccezione e/o contestazione

Tanto premesso, le parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1) PREMESSA

La premessa è patto, da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

ART. 2) OGGETTO

Il FALLIMENTO della società PARCO COMMERCIALE I PINI S.R.L., in persona del Curatore Fallimentare, dott. MATERA MASSIMO,

CONCEDE IN AFFITTO

alla società [redacted] che, come sopra costituita e rappresentata, ACCETTA l'intero complesso aziendale di cui la parte concedente è titolare, corrente in Casoria alla Strada Statale Sannitica 87 Km 9, avente ad oggetto l'attività di supermercato comprensivo di edicola, panetteria,

macelleria, ortofrutta e pescheria ed in particolare il commercio al dettaglio di generi alimentari e non (c.d. "Ramo Supermercato"), e il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di gestione della "Galleria Commerciale" del "Centro Commerciale I PINI" in Casoria, costituita da oltre 30 punti vendita, concessi in locazione a terzi, e da alcuni locali concessi in locazione ad uso ufficio o ad uso diverso (c.d. "Ramo Galleria Commerciale"), come meglio descritti, indicati ed esercitati in virtù delle autorizzazioni di cui all'allegato elenco.

L'Azienda oggetto del presente contratto è comprensiva di:

-- il nome, marchio ed insegna "I Pini Parco Commerciale";

-- le attrezzature ed i beni materiali relativi agli indicati rami di azienda appresi o 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) ad oggi costituiti da:

- l'elenco beni ed attrezzature inventariati dal Commissario Giudiziale per il "RAMO SUPERMERCATO", che si allega sub "D";

- i beni e le attrezzature indicati nei contratti di cui all'elenco allegato sub "A" per il "RAMO GALLERIA COMMERCIALE";

-- tutto il personale dipendente retrocesso dalla precedente affittuaria, composto complessivamente da n. 65

(sessantacinque) unità, come da elenco che si acclude al presente contratto sub la lettera "E". Per patto espresso il contratto prevede anche il subentro dell'affittuario in tutti i rapporti di lavoro pendenti relativi all'azienda, ovvero un singolo ramo d'azienda, e, in ogni caso, in tutti quelli eventualmente o, anche a seguito di azioni giudiziarie, retrocessi alla Curatela;

-- tutti i rapporti attivi e passivi afferenti il complesso aziendale che non siano stati nelle more risolti dalla curatela e in particolare, per il "RAMO GALLERIA COMMERCIALE" l'insieme dei contratti come indicati nell'elenco allegato sotto la lettera "A";

Le parti prendono e si danno reciprocamente atto che sono esclusi dall'affitto e, pertanto, rimangono nella disponibilità del Fallimento:

- i beni in leasing nel cui contratto la curatela non è subentrata;

- gli autoveicoli e gli automezzi di proprietà;

- le partecipazioni che la Società Parco Commerciale I Pini s.r.l. detiene in altre società;

- le disponibilità liquide acquisite dalla procedura fallimentare;

-- il contratto di locazione del compendio immobiliare ove è svolta l'attività aziendale;

ART. 3) GARANZIE

L'intero compendio aziendale viene posto in affitto 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, il tutto a rischio e pericolo di essa parte affittuaria la quale dichiara di essere edotta relativamente al 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.

In particolare l'affitto non è soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocato 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 del canone di affitto, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'affittuario accetta incondizionatamente l'azienda 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 ai sensi dell'art. 87 bis primo comma.

I debiti e i crediti dell'azienda sorti prima della data di affitto dell'azienda a [REDACTED] sono rispettivamente a carico ed a favore della Procedura Fallimentare, che ne terrà completamente manlevata ed indenne l'affittuaria, con totale esonero della stessa da qualsivoglia responsabilità e/o diritto al riguardo. Per quanto concerne i debiti ed i crediti sorti in vigenza del contratto con [REDACTED] - oggi risolto - restano a carico ed a favore della precedente affittuaria così come a carico della precedente affittuaria [REDACTED] [REDACTED] cederanno tutte le eventuali conseguenze derivanti da contestazioni azioni e/o pretese in virtù dei contratti da essa stipulati in assenza di autorizzazione alla stipula della Curatela e/o in violazione del contratto di affitto oggi risolto.

La parte affittuaria restituirà, alla scadenza del contratto, l'azienda in oggetto al netto di qualsivoglia passività e libera da ogni vincolo che potesse pregiudicare in tutto e/o in parte i pieni diritti della concedente al pacifico svolgimento della attività. Rimarranno a totale

carico della affittuaria eventuali passività od obbligazioni

sorte dopo la scadenza del contratto stesso ma originate da

fatti e/o comportamenti posti in essere dalla affittuaria in

vigenza del contratto.

ART. 4) CONTRATTI

Fermo quanto precisato nell'articolo 2, ai sensi

dell'articolo 2558 c.c. la parte affittuaria subentra nei

contratti stipulati per l'esercizio dell'attività di cui

all'azienda in oggetto ad eccezione (come specificato), tra

l'altro, del contratto di locazione degli immobili ove sono

attualmente ubicati i rami di azienda oggetto del presente

contratto (meglio indicato in premessa) per il quale il

Fallimento continuerà ad essere unico ed esclusivo locatario

nei confronti della locatrice senza alcuna voltura o

cessione del contratto suddetto.

La parte concedente ed affittuaria assumono a proprio carico

l'onere di dare avviso del presente affitto a coloro che

abbiano contratti in corso (e in particolare ai soggetti

titolari dei contratti di cui all'elenco allegato sub "B").

Ai sensi dell'art. 2112 del c.c., l'affittuario subentra in

tutti i rapporti di lavoro subordinato e precisamente in

quelli relativi ai dipendenti che svolgono la propria

attività all'interno dell'azienda pari a n. 65

(sessantacinque) unità, come da elenco che si trova allegato

al presente contratto sub "E".

La parte affittuaria, ai sensi dell'art. 104 bis l.f., ai fini della salvaguardia dei livelli occupazionali, subentra pertanto in tutti i rapporti di lavoro pendenti e, in ogni caso, in tutti i rapporti di lavoro pendenti con [REDACTED] e in quelli che saranno eventualmente retrocessi alla curatela, anche a seguito di azioni giudiziarie, obbligandosi a mantenere occupate sia le maestranze già in forza presso essa affittuaria sia quelle trasferite con il presente contratto. A tal fine l'affittuaria prende atto delle condizioni economiche attualmente applicate dai contratti collettivi di lavoro vigenti e garantisce, come previsto dalla Legge, la conservazione delle mansioni, della qualifica e della retribuzione dei lavoratori indicati. [REDACTED] si obbliga altresì a curare a sue spese tutti gli adempimenti di natura fiscale, contributiva ed amministrativa occorrenti alla regolarizzazione del subentro nella titolarità dei rapporti di lavoro subordinato in questione.

Sarà cura della parte affittuaria rendere edotti i terzi del fatto che, in vigenza di contratto, essa è l'unico responsabile della conduzione e gestione dell'azienda.

La parte concedente consente che siano intestati al nome della parte affittuaria tutti i contratti, le autorizzazioni, concessioni, licenze, convenzioni e quant'altro corrente a suo nome quale titolare dell'azienda

in oggetto e autorizza ogni persona, ente, ufficio pubblico o privato a procedere alle relative volture. In particolare [REDACTED] con il presente contratto, subentra, altresì nel contratto di fornitura con la [REDACTED] [REDACTED] avente sede in Napoli alla via [REDACTED] [REDACTED], e nel contratto di fornitura di corrente elettrica stipulato con l' [REDACTED] cliente [REDACTED]. La parte concedente ed affittuaria assumono a proprio carico l'onere di dare avviso del presente affitto a coloro che abbiano contratti in corso. Le parti convengono e si danno atto che con riguardo ai contratti nei quali subentra essa affittuaria, quest'ultima non potrà modificarli, risolverli o farne nuovi senza specifica autorizzazione della curatela che ne dovrà condividere tutte le condizioni essenziali (in particolare canone, durata e garanzie), ad eccezione dei contratti di fornitura relativi alle utenze.

Art. 5) DURATA

La durata dell'affitto d'azienda è stabilita in mesi 12 (dodici) da oggi. Alla scadenza, il contratto cesserà di avere efficacia di diritto, senza necessità di alcuna comunicazione, salvo pattuizione di una proroga con la curatela. In caso di proroga la curatela avrà la facoltà di recesso che potrà avvenire con un preavviso di 30 giorni tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo

indicato nella proposta. In caso di recesso della curatela successivamente ai 12 mesi alla controparte non verrà riconosciuto alcun indennizzo. Le parti inoltre, prendono e si danno atto che ai sensi del richiamato articolo 104 bis l.fall. la curatela fallimentare avrà la facoltà di recedere dal presente contratto, in conformità a quanto previsto dall'articolo 104 bis l.fall., con la corresponsione all'affittuario di un giusto indennizzo da corrispondere ai sensi dell'articolo 111 n. 1 l.fall.

██████████ si obbliga a riconsegnare immediatamente l'azienda alla scadenza del contratto, ovvero in caso di esercizio del diritto di recesso, alla curatela prendendo atto, accettando e convenendo le parti che in caso di ritardo la stessa sarà tenuta a corrispondere alla curatela, a titolo di penale, la somma di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) per ogni mese di ritardo.

La retrocessione al fallimento del complesso aziendale non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione, in deroga a quanto previsto dagli articoli 2112 e 2560 del codice civile, pertanto ai rapporti pendenti al momento della retrocessione si applicano le disposizioni di cui all'art. 72 della L.F.

L'affittuario è tenuto a riconsegnare l'azienda e i beni che la compongono in buono stato di conservazione e

funzionamento salvo il deperimento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale.

Art. 6) CANONE

Il canone annuo di affitto dell'azienda viene determinato nella misura complessiva pari ad Euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquantamila virgola zero zero), oltre IVA, suddiviso in dodici mensilità ciascuna pari ad Euro 104.167,00 (centoquattromilacentosessantasette virgola zero zero), oltre IVA, da pagarsi entro il giorno 4 (quattro) di ogni mese a mezzo bonifico bancario, ovvero nella diversa modalità indicata dal Curatore.

Art. 7) - PRELAZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 104 bis della l.f. alla parte affittuaria viene riconosciuto il diritto di prelazione sulla futura vendita del compendio aziendale oggetto del presente atto, come da autorizzazione del G.D. del 31 luglio 2017, del Tribunale di Napoli Nord, terza Sez. Civile, Proc. n. 43/2016 che si allega in copia al presente atto sub "F".

Pertanto in caso di vendita dell'azienda, esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita della stessa nel suo complesso il curatore, entro quindici giorni da quando sarà stato determinato il prezzo di vendita con l'aggiudicazione, dovrà comunicarlo all'affittuario il quale potrà esercitare il diritto di prelazione entro sette giorni

dal ricevimento della comunicazione. Le parti convengono e si danno atto che il diritto di prelazione viene riconosciuto alla società [REDACTED] sotto la condizione risolutiva:

1) della mancata regolare partecipazione a tutte le gare che saranno bandite per la vendita del compendio aziendale ovvero con presentazione di offerta inferiore a quella di seguito formulata;

2) mancato corretto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto.

Il verificarsi anche solo di uno degli indicati eventi, determinerà la perdita del diritto di prelazione.

In argomento parte affittuaria sin d'ora propone irrevocabilmente di acquistare, partecipando con apposita offerta ai futuri bandi di gara, l'intero complesso aziendale per una somma pari ad almeno euro 3.317.682,03 (tremilionitrecentodiciassettemilaseicentottantadue virgola zero tre) che sarà versata in un'unica soluzione nei termini e nei modi di cui all'avviso di gara che sarà pubblicato.

Le parti, infine, prendono e si danno atto ed all'uopo convengono che eventuali mancate o irregolari presentazioni della detta offerta da parte [REDACTED], comporteranno la risoluzione di diritto del presente contratto di affitto e il versamento di una penale a carico della detta società per un importo pari ad euro 250.000,00

(duecentocinquantamila virgola zero zero), salvo il diritto

della Curatela al risarcimento del maggior danno.

Art. 8) - GESTIONE, MANUTENZIONI, RIPARAZIONI, MIGLIORIE E

MODIFICHE

Il conduttore si impegna a custodire ed a usare i beni affittati con la diligenza del buon padre di famiglia e nel rispetto dell'immagine aziendale, sotto l'insegna che la contraddistingue senza modificare l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e delle dotazioni dell'azienda.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni aziendali rimane a totale carico del conduttore per tutta la durata del contratto. Eventuali migliorie, addizioni ecc., apportate all'azienda, anche se autorizzate dalla Curatela, resteranno a beneficio della Procedura **senza che** l'affittuaria possa pretendere alcunché e pertanto al termine dell'affitto la Procedura non riconoscerà alcun avviamento all'affittuario, né altre indennità di sorta, a qualsiasi titolo, in ragione del presente contratto.

Sono a carico della società affittuaria tutti i costi inerenti la fornitura di acqua, energia elettrica, utenze telefoniche, e gas.

Ar. 9) SUB AFFITTO- CESSIONE

Le parti convengono e si danno atto che è fatto divieto assoluto di subaffitto e di cessione a qualsiasi titolo

dell'azienda oggetto del presente contratto di affitto.

ART. 10) DEPOSITO CAUZIONALE DI ASSEGNI

La parte affittuaria, a garanzia delle obbligazioni tutte assunte in forza del presente contratto, offre in favore della Curatela la fideiussione bancaria a prima richiesta, munita di clausola "senza eccezioni", rilasciata dalla ██████████ in data 28 luglio 2017 (allegata al presente atto "G" per l'importo massimo garantito pari ad Euro ██████████ ██████████ e valida sino al 31 luglio 2018.

La Curatela, preso atto di tale garanzia e della relativa conformità alle previsioni del bando di gara dichiara che, previa, autorizzazione del G.D., riconsegnerà in favore della parte affittuaria il deposito cauzionale di Euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila virgola zero zero), versato da ██████████ a mezzo di tre assegni circolari, non trasferibili, emessi dal Banco di Napoli all'ordine del Fallimento Parco Commerciale I Pini S.r.l. e precisamente:

- n.2 (due) assegni nn. ██████████ e ██████████ emessi in data 3 maggio 2017, di importo rispettivamente pari ad Euro 153.600,00, il primo ed euro 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento virgola zero zero) il secondo;
- n. 1 (uno) assegno n. ██████████ emesso in data 9

giugno 2017, di importo pari ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero)

ART. 11) CUSTODIA ED ACCESSO

La parte affittuaria si impegna a custodire gratuitamente la documentazione contabile ed informatica della società nonché i computers contenenti la contabilità della società fallita ed a consentire al Curatore e/o ai suoi collaboratori di accedere nei locali dell'azienda, per l'intera durata della procedura concorsuale, e ad utilizzare un fotocopiatore, la rete internet, una stampante le utenze elettriche nonché ad accedere al server e ai computer della Società Fallita. Al riguardo le parti altresì convengono che rimane nella disponibilità della fallimento - senza diritto dell'affittuaria alla percezione di alcuna somma e/o utilità - un locale ad uso ufficio all'interno del centro e precisamente il locale ad uso ufficio ubicato al secondo piano della torre, per il normale svolgimento della attività della curatela.

La parte affittuaria riconosce altresì alla Curatela la facoltà di ispezionare l'azienda ai sensi di cui all'art. 104 bis L.F. ed in ogni caso per verificarne lo stato dei beni mobili e immobili, anche al solo fine di consentire a terzi di prenderne visione. A tal proposito è fatto divieto all'affittuario compiere atti o attività tendenti a rendere difficoltosa o antieconomica la visione dei beni

dell'azienda da parte di terzi o scoraggiarne le iniziative per l'acquisto.

Art. 12) POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuario sarà tenuto al subentro nelle polizze assicurative in atto relative alla azienda affittata e a stipula, alla loro scadenza, polizza assicurativa a beneficio del Fallimento con primaria compagnia operante sul territorio nazionale, a garanzia dell'eventuale ristoro di ogni genere di danno alla azienda oggetto di affitto per un massimale per sinistro non inferiore a Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero), valido per tutta la durata del contratto di affitto.

Art. 13)

Le parti prendono atto che:

- la Curatela è libera di proseguire le procedure competitive per la cessione dell'azienda;

- nel caso in cui il contratto d'affitto giunga alla sua naturale scadenza, nulla sarà dovuto all'affittuario a titolo di indennizzo o avviamento, in ragione del presente contratto;

- nel caso in cui l'acquirente dell'azienda coincida con l'affittuario vi sarà un recesso consensuale del contratto d'affitto in concomitanza con la stipula dell'atto di compravendita e nulla sarà dovuto all'affittuario a titolo di indennizzo o avviamento ovvero ad altro titolo, in

ragione del presente contratto.


ART. 14) RINVIO-SPESE

La parte affittuaria si accolla gli oneri notarili e qualsiasi altro onere, anche tributario, che dovesse rendersi necessario per perfezionare l'affitto dell'azienda in oggetto, nonché eventuali imposizioni derivanti da accertamenti di valore. Ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad i.v.a. e quindi da registrarsi con imposta di registro in misura fissa

Per quanto non previsto si rinvia alle norme in materia.

Parete il giorno 31 luglio 2017

FIRMATO

 MASSIMO MATERA

Repertorio n. 2625

Raccolta n. 1813

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dottor GAETANO GIULIANO, notaio iscritto nel ruolo del distretto di Santa Maria Capua Vetere, residente in Parete con studio alla via Vittorio Emanuele n. 224 - angolo via Don Luigi Sturzo n.1, che:

-- il dott. **MATERA MASSIMO**, nato a Napoli il giorno 15 febbraio 1972, codice fiscale MTR MSM 72B15 F839G, con studio in Napoli alla via San Giacomo n.30, nella qualità di Curatore Fallimentare del "FALLIMENTO PARCO COMMERCIALE I PINI S.R.L.", con sede legale in Casoria (NA), iscritta al

Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di
Napoli con codice fiscale numero 06252990632, capitale
sociale di euro 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento
virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato,
dichiarato con sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 24
marzo 2016, n. proc. 43/2016, tale nominato ed a tale atto
autorizzato in virtù dell'indicato provvedimento del 24
marzo 2016, carica di curatore accettata ai sensi dell' art.
29 RD 267/1942 in data 25 marzo 2016, pubblicizzato al
registro imprese di Napoli in data 8 aprile 2016 con prot.
39723/2016, domiciliato per la carica presso la sede del
fallimento ed a quest'atto autorizzato in virtù di decreto
del G.D. del tribunale di Napoli Nord del 14 luglio 2017 e
successive autorizzazioni del 25-30 luglio 2017
e
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice
fiscale [REDACTED] nella qualità di procuratore
speciale della società "[REDACTED]", con sede in
[REDACTED] capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila
virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e
iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n.
[REDACTED] iscrizione al R.E.A. n. [REDACTED] domiciliato per
l'incarico presso la sede della società a tanto facoltizzato
in virtù di procura speciale autenticata dal Notaio Michele
Ronza del giorno 28 luglio 2017 rep. [REDACTED] che si allega

sotto la lettera "H"

della cui identità personale e poteri io notaio sono certo,

previa lettura da me datane, unitamente a quanto allegato,

hanno firmato alla mia presenza l'atto che precede in

marginè ed in calce.

In Parete e nel mio studio, oggi trentuno luglio

duemiladiciassette ventitre e cinquantacinque minuti

GAETANO GIULIANO - Sigillo.