

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE FALLIMENTARE - G.D. DOTT.SSA PADUANO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2015 DELLA SOCIETÀ “PASSATEMPI E GIOCATTOLI S.R.L.”

COMMISSARIO GIUDIZIALE: **AVV. UMBERTO OSTIERI**

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: **AVV. ANTONIO FICO**

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA:

A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DEL DIRITTO AL SUBENTRO IN CONTRATTO DI *LEASING* IMMOBILIARE E DI AZIONI CIS S.P.A.

La società Passatempi e Giocattoli s.r.l. in liquidazione in Concordato Preventivo n. 3/15, con sede in Nola, località Boscofangone, Isola 8 del C.I.S. (C.F.: 04637170632), omologato con decreto del Tribunale di Nola n. 967 in data 12.07-01.09.2016, è titolare di:

1) contratto di locazione finanziaria del 7.11.1988 tra il CIS – Centro Ingrosso Sviluppo Campania Gianni Nappi S.p.A. e la Società Menna s.r.l. Il contratto è relativo all'unità immobiliare ubicata nella Torre posta nell'isola 6, piano terzo, int. 625, di mq 84,09 circa (doc. 1);

1.a) Contratto di submutuo e modificazione locazione finanziaria tra CIS e Menna s.p.a. (ora, denominata Passatempi e Giocattoli s.r.l.) del 30.6.2007 (c.d. “Submutuo 1”) collegato ai Contratti di Leasing 1 e 2, quindi, a tutti i capannoni oggetto di locazione finanziaria (618-619; 8008 – 8012) (doc. 2);

2) contratto di locazione finanziaria del 26.06.1995 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola al n. 2488) tra il CIS – Centro Ingrosso Sviluppo Campania Gianni Nappi S.p.A. e la società Menna s.r.l. Il contratto è relativo anche ai capannoni ubicati presso l'Isola 8 del CIS, costituenti i Lotti 8008, 8009, 8011 e 8012 (di complessivi mq 5714 di cui mq 2876 per “superficie piano terra” e mq 2838 per “superficie piano soppalco”) (doc. 3);

2.a.) Contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria tra CIS e Menna spa del 27.12.2007, (c.d. “Submutuo2”) collegato ai Contratti di Leasing 1 e 2 e, quindi, a tutti i capannoni oggetto di locazione finanziaria (618-619; 8008 – 8012) (cfr. contratti sub **doc. 4**).

Per i rapporti contrattuali innanzi indicati, la Procedura è interessata raccogliere e valutare proposte di acquisto da formulare in base al presente regolamento pubblicato sui siti: www.astegiudiziarie.it, www.ilcaso.it, www.legalmente.net.

La presente non costituisce offerta al pubblico di strumenti finanziari.

Con il presente avviso di vendita e relativo regolamento si intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle proposte, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse.

Oggetto del presente bando di vendita è il subentro nella posizione di utilizzatore e l'acquisizione del conseguente diritto di riscatto dei beni oggetto dei contratti di *leasing* e *sub mutuo* innanzi indicati (e delle conseguenti azioni della società CIS S.p.A. – visura storica di CIS s.p.a. **doc. 5**) limitatamente ai lotti 8008, 8009, 8011, 8012 con conseguente subentro nella posizione della società cedente nei richiamati contratti e delle azioni CIS s.p.a. ad essi correlate.

In particolare si rappresenta che il prezzo di cessione (*rectius per il subentro nei contratti indicati e per il conseguente acquisto delle azioni*) è stato determinato tenendo conto del valore di mercato dei beni, e tale quantificazione ha determinato il prezzo di ingresso nei contratti mentre nei confronti del CIS s.p.a. residua il solo prezzo di riscatto e gli oneri di divisione e chiusura dei lotti comunicanti con il capannone 8010 (come da perizie allegate del Dott. Portolano: perizia del 22.02.2016 **doc. 6** con allegati e perizia integrativa del 22.06.2017 *sub doc. 7* con allegati).

Conseguentemente, a far data dal subentro nel contratto di *leasing*, tutti gli oneri, costi, spese e quant'altro, anche se non espressamente menzionati indicati o comunque indicati/quantificati nel presente invito e/o nei documenti in atti, cederanno integralmente a carico della parte acquirente nuovo utilizzatore del contratto restando quest'ultima ovviamente obbligata a tutte le clausole contrattuali.

Resteranno a carico della Passatempi e Giocattoli s.r.l. gli oneri di condominio pregressi e già maturati (*cf.* scrittura privata CIS – MENNA *sub doc. 8*).

L'accordo, tra l'altro, prevede:

1) *la restituzione in favore del C.I.S. S.p.A. dei lotti 618, 619 e 8010 e delle azioni dello stesso C.I.S. S.p.A. riferibili ai lotti restituiti con rinuncia della scrivente società a qualsivoglia diritto derivante dai contratti di locazione finanziaria e di sub-mutuo ad essi collegati;*

2) *rinuncia del C.I.S. S.p.A. ad ogni ragione di credito, a qualsiasi titolo vantata (leasing, sub-mutuo, oneri di gestione, ecc.) nei confronti della Passatempi e Giocattoli S.r.l. e delle sue incorporate, per i lotti 618, 619, 8008, 8009, 8010, 8011 ed 8012;*

3) *riconoscimento espresso in favore della Passatempi e Giocattoli S.r.l. della piena disponibilità senza dover erogare alcun corrispettivo eccetto gli importi previsti per l'opzione di riscatto alla scadenza contrattuale, dei lotti 8008, 8009, 8011 e 8012 e, quindi, del diritto di sublocare o cedere a terzi (nel rispetto dei parametri oggettivi di gradimento fissati nello statuto C.I.S. la posizione contrattuale relativa, nonché di consentire ai terzi cessionari il riscatto dei beni alle scadenze convenute nei contratti di sub-mutuo;*

4) *gli oneri condominiali per i lotti che rimarranno nella disponibilità della Passatempi e Giocattoli S.r.l. saranno corrisposti dalla utilizzatrice a decorrere dalla ratifica del presente accordo*".

La cessione è, in ogni caso, subordinata all'espressione del gradimento della società concedente secondo quanto previsto nell'apposita clausola che è stata qualificata dalla proponente quale "*clausola di mero gradimento*" (cfr. statuto C.I.S. s.p.a. *sub doc. 9*).

Si rappresenta che i beni di cui ai contratti indicati al precedente punto 1 e 2 sono attualmente detenuti dalla Passatempi e Giocattoli s.r.l. in liquidazione in concordato preventivo e sono analiticamente descritti nella perizia di stima agli atti del fascicolo della Procedura di concordato e della relativa integrazione, a cui si rinvia per ogni descrizione/esatta individuazione chiarimento/approfondimento anche sotto il profilo urbanistico, catastale, delle provenienze, energetico, di stato e manutenzione. Detta documentazione è a disposizione e consultabile dai partecipanti/offendenti e ad essa si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Documenti che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, gravami anche ipotecari a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Lotto 1

- contratto di locazione in data 7.11.1988 tra il CIS – Centro Ingrosso Sviluppo Campania Gianni Nappi S.p.A. e la Società Menna s.r.l. avente ad oggetto l'unità immobiliare ubicata nella Torre posta nell'isola 6, piano terzo, int. 625, di mq 84,09, identificata nel NCEU del Comune di Nola, al foglio 10, particella 498, *sub* 40, categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, rendita euro 710,13.

1.a) Contratto di submutuo e modificazione locazione finanziaria tra CIS e Menna s.p.a. (ora, denominata Passatempi e Giocattoli s.r.l.) del 30.6.2007 (c.d. "Submutuo 1") collegato ai Contratti di Leasing 1 e 2, quindi, a tutti i capannoni oggetto di locazione finanziaria (8008 – 8012):

- **PREZZO BASE:** euro 52.875,00
- **OFFERTA MINIMA (75% DEL VALORE SOPRA INDICATO):** euro 39.656,25
- **RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:** euro 5.000,00

Lotto 2

- contratto di locazione finanziaria del 26.06.1995 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nola al n. 2488) tra il CIS – Centro Ingrosso Sviluppo Campania Gianni Nappi S.p.A. e la società Menna s.r.l. avente ad oggetto Immobili siti nel Comune di Nola (NA), all'interno dell'area CIS, consistenti in una porzione di capannone ad uso commerciale composta anche dai lotti 8008, 8009, 8011 e 8012 (Isola 8), il tutto identificato nel NCEU del Comune di Nola, al foglio 8, particella

413, subb 8, 9, 11 e 12 tutti in categoria D/84, di rendite rispettivamente pari a euro 6.122,02, euro 6.114,72, euro 6.107,42 ed euro 6.019,86.

2.a.) Contratto di submutuo e modificazione di locazione finanziaria tra CIS e Menna spa del 27.12.2007, (c.d. "Submutuo2") collegato ai Contratti di Leasing 1 e 2 e, quindi, a tutti i capannoni oggetto di locazione finanziaria (8009 – 8011):

- **PREZZO BASE:** euro 1.827.997,95
- **OFFERTA MINIMA (75% DEL VALORE SOPRA INDICATO):** euro 1.370.998,46
- **RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:** euro 30.000,00

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'aggiudicatario prende atto di quanto segue.

1. Condizioni contrattuali di subentro e stato dei luoghi

Si rappresenta che la prospettata cessione dei contratti di *leasing* e c.d. di *sub* mutuo in corso di validità comporta il trasferimento in capo al cessionario/aggiudicatario degli obblighi contrattuali previsti e così, a titolo meramente esemplificativo pagamento del prezzo di riscatto dei diritti di godimento del bene e diritto di esercizio dell'**opzione al riscatto dello stesso a scadenza e secondo i tempi imposti dall'accordo di ristrutturazione** dei debiti *ex art. 182 l.fall.* proposto dal CIS s.p.a. al ceto creditorio ed omologato dal Tribunale di Nola con decreto depositato il 01.09.2016 come emerge dalle risultanze del Registro delle Imprese (*cf. doc. 5*) derivanti dal contratto stesso, previo, ovviamente, gradimento della società concedente come previsto dallo Statuto CIS s.p.a. (*cf. sempre doc. 9*). Si specifica che la proponente ha qualificato la clausola suddetta come di mero gradimento. In ragione di ciò l'aggiudicazione definitiva sarà condizionata all'espressione del gradimento da parte di CIS s.p.a. nei termini previsti nello statuto.

La titolarità dei contratti di *leasing* e c.d. di *sub* mutuo su menzionati darà facoltà all'aggiudicatario, sempre previo gradimento di CIS s.p.a., ad acquisire la titolarità di n. 719.352 azioni di CIS s.p.a. (del valore nominale di € 0,52 ciascuna) allo stato di titolarità della Passatempi e Giocattoli s.r.l. e la contestuale girata in favore dell'aggiudicatario (che sarà soggetta a tassazione secondo le disposizione di legge). L'acquisto delle azioni conferirà lo *status* di socio all'aggiudicatario che sarà soggetto regolato dalle disposizioni previste dallo statuto di CIS s.p.a. (*sempre doc. 9*).

In relazione a tali partecipazioni azionarie, si precisa, inoltre, sussiste un duplice mandato con rappresentanza irrevocabile alla vendita conferito al CIS: - il primo, contenuto nello statuto del CIS, all'art. 6.12, che abilita il CIS stesso a vendere le azioni di proprietà del socio fallito nel caso in cui il socio perda i requisiti statutariamente previsti per rivestire la qualità di socio; - il secondo, contenuto nei contratti di *sub* mutuo, all'art. 3.13, ove si prevede il conferimento al CIS di un mandato con rappresentanza irrevocabile *ex art. 1723 c.c.* (in quanto conferito anche nell'interesse

della mandataria), con facoltà di stipulare anche con sé stesso, per la vendita delle azioni allo stesso soggetto che si dovesse rendere acquirente e cessionario del contratto di leasing (e ciò in quanto la titolarità delle azioni è strettamente collegata alla disponibilità ed all'utilizzo dei capannoni oggetto del leasing). Il tutto come ampiamente specificato nei contratti e nello statuto di CIS s.p.a.

2. Si precisa che i moduli oggetto dei contratti di leasing (e *sub* mutuo), a loro volta oggetto del presente bando di cessione, saranno consegnati nello stato in cui versano, gravati di ipoteca in favore degli istituti di credito, ed al fine di suddividerli dai moduli attigui occorrerà eseguire delle opere murarie sostenendo un costo presumibile già stimato dal CTU incaricato (come da perizia integrativa sempre *sub. doc. 7*).

Si rappresenta, altresì, che, in virtù dell'accordo intervenuto tra CIS s.p.a. e la Passatempi & Giocattoli s.r.l. del 16.05.2017 autorizzata e ratificata ai sensi dell'art. 167 l.fall.), l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento degli oneri condominiali ivi previsti. Si specifica che rimarranno a carico della PASSATEMPI E GIOCATTOLI i canoni scaduti ed impagati.

3. I beni immobili verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come descritti nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato in uno alla relativa perizia integrativa, documenti ai quali si rinvia integralmente, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, servitù attive e passive, e che la cessione sarà senza alcuna garanzia neanche in merito alla regolarità urbanistico-edilizia, catastale ed energetica dell'immobile.

I lotti 8011 e 8012 sono attualmente concessi in *sub* locazione alla società MENNA EXPRESS S.R.L. (con sede legale in Nola, CIS, Isola 1, Torre 1, Int.120, Codice fiscale e Partita IV A 06892731214, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n. 06892731214 ed al REA di Napoli al n. 846801) giusta contratto di locazione commerciale del 4.05.2015 (cfr. **doc. 10**).

Il contratto che, prevede tra l'altro:

"b) Con scrittura privata del 15 gennaio 2003 il CIS, ha consentito ai soci, - leasingatari di concedere in sub-locazione i capannoni a favore di persone fisiche o giuridiche che siano "piccole o medie imprese commerciali all'ingrosso di generi non alimentari"

c) la Società MENNA s.r.l., avvalendosi della predetta facoltà, è venuta nella determinazione di concedere in sublocazione all'altra parte sottoscrittore, che ne ha fatto richiesta due dei cinque capannoni dell' Isola 8 e, precisamente i lotti contrassegnati dai numeri 8011 e 8012, con relativo soppalco;

[...]

Art. 1. La MENNA s.r.l. concede in locazione alla MENNA EXPRESS S.r.l., per l'attività di commercio all'ingrosso, la consistenza immobiliare in Nola, facente parte dell'ISOLA 8 nel "CENTRO PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO", che ha accesso dal civico n. 8011 e confina con strada di accesso (a nord e sud), con civico n. 8010 in possesso della sublocatrice e con capannone in uso a Carillo S.r.l.

Art. 2. La sub-conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, compresi gli impianti, i serramenti e gli infissi, ed in buono stato di

manutenzione ovvero esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività.

Art. 3. La sublocazione decorrerà dal 4 febbraio 2015 fino al 3 febbraio 2021, data di naturale scadenza del contratto originario. E' riconosciuta alla sub-conduttrice la facoltà di recedere dal contratto dandone preavviso, mediante lettera raccomandata AR, almeno due mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4.- Il canone di locazione annuo viene determinato ed accettato dalle parti in € 15.600,00 (euro quindicimilaseicento/00), per il primo anno ed in € 18.000,00 (euro diciottomila/00) dal secondo anno. Il canone di locazione risulta in esenzione IVA ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8, del DPR 633/72.

Art. 10. - Le spese di condomino e tutte le altre spese, tasse ed oneri diversi, relative alla gestione di quanto qui locato saranno a carico della sub-conduttrice”.

L'appendice al contratto del **9.06.2015** (cfr. **doc. 11**) prevede a tutela del futuro acquirente:

“CHE tale contratto è esclusivamente funzionale alla procedura concordataria della Passatempi e Giocattoli srl, essendo finalizzato a consentire la vendita delle merci di tale ultima società a condizioni di mercato senza oneri a carico della procedura concordataria, come da collegato contratto di "conto vendita" sottoscritto in pari data.... [...]... Tanto premesso, a valere come patto, la MENNA EXPRESS S.R.L., anche a modifica di questo pattuito nel Contratto di Locazione:

1) Riconosce alla Passatempi e Giocattoli srl in concordato preventivo il diritto di recedere dal Contratto di Locazione, con un preavviso di due mesi;

2) Assume inderogabile impegno, a semplice richiesta degli organi della procedura concordataria, **a restringere l'oggetto della locazione al solo capannone 8012**, senza alcuna variazione del canone pattuito;

3) **Riconosce che il contratto di locazione cesserà autenticamente a partire dalla data in cui la posizione contrattuale della locatrice derivante dal contratto di leasing relativo ai capannoni oggetto di locazione (capannone 8012) sarà alienata a terzi in esecuzione del piano concordatario e si obbliga, in tale caso, al rilascio del capannone medesimo entro il termine perentorio di due mesi dalla relativa comunicazione.**

4) Assume inderogabile impegno a versare direttamente al CIS, o comunque alla locatrice, le somme dovute per oneri condominiali e rifiuti relativi al capannone 8012. Resteranno ferme, per quanto come espressamente derogato in questa sede, tutte le ulteriori pattuizioni contenute nel Contratto di Locazione”.

Orbene, il contratto in parola **dovrebbe rinnovarsi tacitamente per legge** (pur non essendo prevista una proroga espressa) alle medesime condizioni per ulteriori 6 anni (a decorrere da febbraio 2021), ma la “Passatempi” ha preso atto dell’esigenza della Menna Express s.r.l. ad **una riduzione del canone** nella misura di euro 6.000,00 annuali su cui il CDC ha espresso voto favorevole.

In relazione a detto contratto, con provvedimento del giorno 13 maggio 2021 è stata autorizzata la riduzione all’indicato canone di Euro 6.000 e precisamente:

“autorizza il liquidatore e la PASSATEMPI E GIOCATTOLI S.R.L. (precedentemente denominata Menna s.r.l.), con sede legale in Nola, CIS, Isola 8, n. 8008, in persona del Legale

Rappresentante Menna Assunta, a prevedere che il rinnovo del contratto di locazione commerciale con la MENNA EXPRESS S.R.L., con sede legale in Nola, CIS, Isola 1, Torre 1, Int. 120, Codice discale e Partita IVA 06892731214, possa contenere una riduzione del canone di locazione ad € 6.000,00 (annuali) con conferma delle ulteriori clausole ivi contenute ivi compresa la sottoscrizione dell'appendice alle medesime condizioni già sottoscritte. Il tutto sempre con l'espressa previsione contenuta nell'appendice che in caso aggiudicazione il contratto si risolve e l'immobile dovrà essere lasciato libero nel termine di 2 mesi"

4. In caso di vizi, evizione, mancanza di qualità (anche in relazione alla agibilità e regolarità urbanistica, catastale, energetica, o difformità della cosa venduta), quantità (anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro) o altro, anche non riportati all'interno della perizia di stima, non potrà pretendersi dalla Procedura il risarcimento dei danni subiti, la risoluzione del contratto, la restituzione e/o la riduzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese; tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie ivi previste alle quali espressamente il proponente rinuncia nella proposta irrevocabile dando idonea ed espressa garanzia di manleva e di esonero da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale.

5. Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi e la formulazione della proposta di acquisto comporta l'accettazione delle condizioni dettate nel presente regolamento che si intendono, pertanto, apprese.

6. Il saldo prezzo, unitamente alle spese di cui al successivo punto 5, ed alle imposte nella misura di legge, dovrà avvenire **entro 90 giorni** (novanta) dall'aggiudicazione direttamente alla procedura concordataria, dedotta la cauzione ed il fondo spese versati, a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i o mediante bonifico alle coordinate bancarie della procedura concordataria indicate dal liquidatore giudiziale.

7. Effettato il subentro nel contratto di leasing ed esercitato il diritto di riscatto si avrà il trasferimento della proprietà degli immobili per il tramite atto notarile presso notaio indicato dal liquidatore giudiziale e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative conseguenti all'aggiudicazione ed al trasferimento dei beni, le spese notarili, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

8. In caso di pluralità di offerenti, si svolgerà, presso lo studio del Notaio incaricato, Dott. Gaetano Giuliano in Parete (CE) alla Via Don Sturzo 1 - 81030 una gara informale al rialzo, all'esito della quale risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Si precisa che può partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente ma dovrà essere munita di procura speciale notarile conferita ad Avvocato. Ai non aggiudicatari verrà immediatamente restituito il deposito versato.

9. La vendita è sottoposta alla condizione sospensiva unilaterale, nell'interesse esclusivo della procedura, della mancanza di eventuali offerte migliorative che, ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f., dovessero pervenire al liquidatore giudiziale entro 10 giorni dal deposito in cancelleria della documentazione di cui al comma 5 dell'art. 107 l.f.; fermo restando quanto previsto dall'art. 108 l.f. in ordine ai poteri del giudice delegato di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita.

10. Troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. nell'ipotesi di rifiuto dell'aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine indicato (90 giorni) e alla stipula dell'atto notarile entro 1 (*uno*) mese dall'avvenuto saldo prezzo.

11. La partecipazione alla vendita competitiva implica, per il partecipante, il riconoscimento espresso di tutto quanto indicato nella perizia di stima relativa all'immobile oggetto della vendita, di quanto altresì certificato dal notaio nella relazione ipo-catastale ventennale e di quanto, infine, è indicato nel presente regolamento con espressa dichiarazione di aver visionato tutta la documentazione richiamata nel presente bando e con rinuncia a sollevare qualunque eccezione/contestazione

12. Non è previsto il pagamento rateale del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione.

13. La partecipazione alla vendita competitiva implica, per il partecipante, il consenso al trattamento dei dati personali, così come previsto dal D. Lgs. n. 196/2003, limitatamente a consentire tutte le attività necessarie per il compimento della medesima vendita competitiva.

REGOLAMENTO PER LE OFFERTE E PER LA PARTECIPAZIONE

(1) Gli interessati potranno presentare, entro le ore **12.00** del giorno 4 novembre **2021**, in **busta chiusa**, le istanze di partecipazione alla vendita, con l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima presso lo Studio del Notaio - dott. Gaetano Giuliano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), residente in Parete (CE) con studio alla via Vittorio Emanuele n. 224 – angolo via Don Luigi Sturzo n. 1,

(2) Gli interessati potranno presentare, entro le ore 12.00 del giorno 4 novembre 2021 personalmente o a mezzo di procuratore legale, indie a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., in busta chiusa, le istanze di partecipazione alla gara, presso lo Studio del Notaio Gaetano Giuliano (CE) in Parete alla via Don Sturzo n. 1. Saranno annotati, a cura del ricevente, previa identificazione, le generalità di chi materialmente provvede al deposito, e la data fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione.

(3) L'offerta, in bollo dovrà contenere:

- domanda di partecipazione completa di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- prezzo offerto,
- dati del Lotto per il quale l'offerta è proposta;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazioni di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
- indicazione del termine per il versamento del prezzo e delle spese, che, in ogni caso, non potrà essere inferiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte col presente avviso, di cui il partecipante dovrà dichiarare di avere compiuta conoscenza e con rinuncia a sollevare qualunque contestazione/eccezione
- espressa dichiarazione di aver visionato tutta la relativa documentazione

- un indirizzo - anche di posta elettronica certificata - al quale ricevere le comunicazioni della procedura.

All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura concorsuale "**Concordato Preventivo 3/2015 - Tribunale di Nola**" pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La proposta dovrà essere irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c., pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. La proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà essere ad esso conforme e indicare la espresa accettazione delle condizioni ivi previste.

Non sono ammissibili proposte per persona da nominare.

(4) Alle ore 16.30 del giorno indicato al punto sub 1 (4 novembre 2021) il notaio designato provvederà all'apertura delle buste, alla redazione di un verbale di apertura alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. In ipotesi di pluralità di offerte valide ed efficaci, verrà indetta una gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi di Euro 5000 (cinquemila) per il Lotto I ed euro 30.000 (trentamila) per il Lotto II, con la precisazione che l'aggiudicazione provvisoria sarà a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva a seguito della procedura di seguito indicata. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita al miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

(5) Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, con prezzo pari o superiore a quello di riferimento - valore d'asta, l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore dell'unico offerente.

(6) A seguito della gara il liquidatore giudiziale della procedura renderà apposita relazione al Giudice delegato (sentiti i Commissari Giudiziari) selezionando, con riferimento ai singoli lotti, la proposta ritenuta più conveniente per la procedura (soggetto selezionato) tenendo conto del prezzo offerto nonché delle garanzie offerte; la selezione delle proposte avverrà secondo la discrezionalità tecnica; della procedura, nell'interesse della stessa. La

relazione del liquidatore giudiziale assume rilevanza ai fini dell'art. 107, 5 c., 1.f. E', in ogni caso, nella discrezionalità della procedura decidere di non alienare il bene o i beni.

(7) L'individuazione, all'esito della procedura di cui al punto precedente, del proponente come soggetto selezionato non vale come accettazione della proposta; in tal caso, si provvederà a comunicare al soggetto individuato – all'indirizzo PEC indicato nella proposta – la sua qualifica di soggetto selezionato. Successivamente verrà richiesta l'espressione del gradimento all'acquisto delle quote e la disponibilità della società di leasing ad acconsentire il subentro nei contratti. Ricevuto il necessario consenso all'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata a.r., o posta elettronica certificata, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare, nel termine di giorni 90 (novanta) – ovvero in quello più breve indicato nella proposta – dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione: -importo corrispondente al prezzo residuo. I pagamenti avverranno a mezzo due distinti bonifici o assegni circolari N/T intestati a "Concordato Preventivo 3/2015 - Tribunale di Nola". In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

(8) Il liquidatore curerà la notifica di cui all'art. 107, terzo comma, 1.f.,

(9) Il liquidatore giudiziale, se del caso, convocherà il soggetto selezionato – a mezzo PEC - tenuto conto anche dei termini ex art. 108 1f e sempreché la liquidazione non sia impedita o sospesa. Successivamente al versamento del prezzo a mezzo assegni circolari intestati alla procedura oltre al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse e oneri fiscali se dovuti per legge relativi all'atto, all'aggiudicatario definitivo sarà assegnato un termine non superiore a 120 (centoventi) giorni per la stipulazione del contratto di cessione del contratto (per i leasing e i sub mutui) nonché per l'acquisto delle azioni dinanzi al Notaio scelto dalla procedura. Restano a carico del soggetto selezionato/aggiudicatario definitivo tutti gli oneri di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo da eseguirsi con il consenso dell'avente diritto ovvero, in mancanza, con decreto del G.D. ex art. 108, 2 c., 1.f.. Resta ferma la facoltà, da parte della procedura, di adottare, fino al momento dell'atto di cessione provvedimenti di sospensione e mancata stipula dell'atto quali ad esempio quelli di cui all'art. 107 e 108 11. Tanto senza che nulla il selezionato ed i partecipanti possano eccepire o pretendere.

(10) Ai sensi dell'art. 580 c.p.c. se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo; in tal caso la cauzione è restituita solo nella misura di nove

decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma riveniente a tutti gli effetti dalla Procedura.

(11) Resta ferma la facoltà, da parte della procedura, di adottare, fino al momento dell'atto di vendita, provvedimenti di sospensione e mancata stipula dell'atto quali ad esempio quelli di cui all'art. 107 e 108 l.f. Tanto senza che nulla l'aggiudicatario ed i partecipanti possano eccepire o pretendere.

Se il saldo prezzo ex art.574 e 587 c.p.c. non è depositato nel termine stabilito l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione a titolo di sanzione ed il delegato procederà ad incanto ex art. 576 c.p.c.

(12) Gli interessati potranno visionare i beni prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni. Essi saranno tenuti ad inviare la richiesta via PEC all'indirizzo avvantoniifico@pec.dirittoitalia.it ovvero mediante mail all'indirizzo avvantoniifico@gmail.com corredata della copia di un valido documento di riconoscimento.

(13) Laddove dovessero pervenire due o più offerte di acquisto di pari importo o valutabili di identica convenienza, la scelta dell'aggiudicatario sarà effettuata individuando il soggetto che abbia depositato per primo presso il notaio la propria prima proposta,

(14) Si applica l'art. 107, 4 c., 11, per cui è possibile che il commissario liquidatore sospenda la liquidazione ove riceva una proposta irrevocabile di subentro/acquisto - il cui contenuto deve essere conforme a quanto previsto nel presente regolamento - per un importo migliorativo non inferiore al 10% del prezzo offerto. La proposta, per essere presa in considerazione, dovrà essere depositata presso lo studio del commissario liquidatore secondo le modalità previste nel presente regolamento, entro dieci giorni dall'aggiudicazione. Ad essa dovrà essere allegato assegno circolare a cauzione intestato a "Concordato Preventivo 3/2015 - Tribunale di Nola" pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto. In esito all'esame della detta proposta - e in ogni caso in cui il commissario liquidatore dovesse decidere di sospendere la vendita - il commissario liquidatore relazionerà al G.D. senza che ciò valga e significhi accettazione della proposta. In tal caso, si provvederà a comunicare a mezzo PEC al soggetto la sua qualifica di nuovo soggetto aggiudicatario con tutte le conseguenze previste nel regolamento. Al precedente aggiudicatario (e solo a questi) sarà comunicata, a mezzo PEC, l'esistenza di una nuova offerta ed il prezzo senza indicare il nome dell'offerente. In tal caso, verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra, con aggiudicazione definitiva. In ogni caso al momento dell'aggiudicazione provvisoria verrà stabilita una percentuale non superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza ovvero l'integrazione

qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente. La cauzione andrà versata entro 20 (venti) giorni dalla aggiudicazione definitiva. Il mancato versamento della cauzione determinerà la sospensione della procedura e la revoca della aggiudicazione definitiva

Per maggiori informazioni e condizioni generali di vendita rivolgersi al commissario liquidatore, avv. Antonio Fico, con Studio in Napoli al Centro Direzionale, Isola El, tel. 081.19562630, e-mail: avvantoniofico@gmail.com. Perizie di stima, relazione ipo-catastale e altre ulteriori informazioni consultabili sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.ilcaso.it, www.legalmente.net.