

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

CONCORDATO PREVENTIVO

“G.D.D. S.r.l.” n. 3/2021

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

codice fiscale e Partita I.V.A.: 04965470653

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

* * *

Giudice delegato: dott. Pasquale Velleca

Commissari giudiziali:

dott. Giovanni Faggiano e avv. Francesco Saverio Ferrajoli

PEC: cp3.2021nocerainferiore@pecc concordati.it

* * *

AVVISO DI APERTURA DI PROCEDIMENTO COMPETITIVO

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

PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

* * *

I Commissari giudiziali della procedura di concordato preventivo della società G.D.D. S.r.l. rendono noto che, con decreto del Tribunale di Nocera Inferiore in data 30.7.2021, è stato disposto l'avvio di un procedimento competitivo a norma dell'art. 163 *bis* l. fallim., avente ad oggetto quattro rami di azienda (punti vendita) di cui è titolare la G.D.D. S.r.l., attualmente in gestione della AP COMMERCIALE S.r.l. in forza di contratti di *rent to buy*, nonché di un complesso immobiliare di proprietà della G.D.D. S.r.l., di seguito descritti, fissando per l'esame e la deliberazione sulle offerte e/o per la gara tra più offerenti e l'aggiudicazione l'udienza del giorno **16 novembre 2021, alle ore 12.00**, innanzi al Giudice delegato, finalizzato all'individuazione di eventuali interessati all'acquisto dei suddetti beni, ed invitano a partecipare chiunque fosse interessato a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto del presente avviso, tenendo nondimeno in considerazione quanto di seguito indicato.

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale www.fallimentinocerainferiore.com, sui siti internet www.astalegale.net e www.ilcaso.it.

1. OGGETTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO

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

LOTTO 1:

ramo di azienda in Via Nazionale n. 443, Nocera Superiore (SA), per l'esercizio dell'attività di supermercato, nella sua attuale consistenza, oggetto del "Contratto di Concessione del godimento di Ramo d'Azienda con diritto di acquisto" a rogito dott.ssa A. Pignalosa - coadiutrice del not. F. Coppa di Scafati - in data 20/02/2019, rep. 28282;

LOTTO 2:

ramo di azienda in Via Lombardi n. 96, Castel San Giorgio (SA), per l'esercizio dell'attività di supermercato, nella sua attuale consistenza, oggetto del "Contratto di Concessione del godimento di Ramo d'Azienda con diritto di acquisto" a rogito dott.ssa A. Pignalosa - coadiutrice del not. F. Coppa di Scafati - in data 20/02/2019, rep. 28286;

LOTTO 3:

ramo di azienda in Via Fortunato, zona PIP, Lotto 5/6, Giffoni Valle Piana (SA), per l'esercizio dell'attività di supermercato, nella sua attuale consistenza, e compendio immobiliare ivi ubicato di proprietà della G.D.D. s.r.l. (complesso immobiliare plurilivello a destinazione mista, produttiva/commerciale/residenziale, in C.F. Foglio 49, particelle 687 sub 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12), oggetto del "Contratto di Concessione del godimento di Ramo d'Azienda con diritto di acquisto" a rogito dott.ssa A. Pignalosa - coadiutrice del not. F. Coppa di Scafati - in data 20/02/2019, rep. 28290;

LOTTO 4:

ramo di azienda in Via Napoli n. 61, Nocera Inferiore (SA), per l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa di prodotti alimentari e non (ipermercato), nella sua attuale consistenza, oggetto del "Contratto di Concessione del godimento di Ramo d'Azienda con diritto di acquisto" a rogito dott.ssa A. Pignalosa - coadiutrice del not. F. Coppa di Scafati - in data 21/02/2019, rep. 28296.

Rami di azienda e complesso immobiliare tutti valutati e descritti nelle perizie di stima a firma del dott. Antonio De Vito e dell'ing. Mario Amico, allegate al presente avviso.

Si precisa che:

- per il ramo di azienda di cui al lotto n. 3, sopra indicato, la relativa attività è esercitata in locali di proprietà della società proponente;

- per il ramo di azienda di cui al lotto n. 1, sopra indicato, la relativa attività è esercitata in immobile di proprietà della società La Florida di Pastore Antonio & C. s.a.s., nella disponibilità della G.D.D. s.r.l. in forza di contratto di locazione del 19.11.2014, registrato a Pagani (SA) il 27.5.2015 al n. 3430, serie 3T, espressamente escluso dall'atto a rogito dott.ssa A. Pignalosa del 20.2.2019, rep. 28282, sopra indicato, nel quale le parti hanno precisato che *"intendono stipulare tra loro separato contratto di locazione"*;

- per il ramo di azienda di cui al lotto n. 4, sopra indicato, la relativa attività è esercitata in immobile di proprietà della società Eden Costruzioni s.r.l., nella disponibilità della G.D.D. s.r.l. in forza di contratto di locazione del 29.4.2013, registrato a Pagani (SA) il 6.5.2013 al n. 4224, serie 3N, nel quale l'affittuaria AP Commerciale s.r.l. è subentrata con contratto del 4.3.2019, come pattuito nell'atto a rogito dott.ssa A. Pignalosa del 21.2.2019, rep. 28296, sopra indicato;

- per il ramo d'azienda di cui al lotto n. 2, sopra indicato, la relativa attività è esercitata in immobile di proprietà della società 4 D s.r.l.. Si segnala che quest'ultima società è anch'essa in concordato preventivo, n. 2/2021 del Tribunale di Nocera Inf., e risulta in tale procedura la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 163 bis l. fallim.;

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

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

Si ribadisce che i beni costituenti i lotti suddetti sono stati oggetto di perizie di stima da parte del dott. Antonio De Vito e dell'ing. Mario Amico; tali perizie, allegate alla domanda di concordato e redatte su incarico della società che ha chiesto il concordato dai professionisti indicati dalla stessa società proponente, sono allegate al presente avviso, e rinvenibili tra i documenti della *Data Room*, unitamente ai contratti di *rent to buy* sopra indicati.

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, delle perizie di stima, degli altri atti sopra indicati, delle condizioni tutte dell'offerta irrevocabile e

delle condizioni patrimoniali, economiche, di fatto e di diritto dei beni posti in vendita; la liberazione dei beni da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri conservativi, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

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

2. PREZZI BASE PER LA PRESENTAZIONE DI UN'OFFERTA MIGLIORATIVA

A) il prezzo base del **lotto numero 1** è di € 857.435,00 (euro ottocotocinquantesette milaquattrocentotrentacinque/00).

L'offerta per il lotto numero 1, così come disposto con decreto del Tribunale del 16/09/2021, dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 *bis*, 2° co., l. fall., fissato nel **10 %** del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **943.178,50** (euro novecentoquarantatre milacentosettantotto/50);

B) il prezzo base del **lotto numero 2** è di € 233.462,83 (euro duecentotrentatremilaquattrocentosessantadue/83).

L'offerta per il lotto numero 2, così come disposto con decreto del Tribunale del 16/09/2021, dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 *bis*, 2° co., l. fall., fissato nel **10 %** del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **256.809,12** (euro duecentocinquantesemilaottocentonove/12);

C) il prezzo base del **lotto numero 3** è di complessivi € 1.151.928,67 (euro un milione centocinquante novecentoventotto/67), costituito da € 218.178,67 (euro duecentodiciottomilacentosettantotto/67), prezzo base del ramo di azienda, ed € 933.750,00 (novecentotrentatremilasettecentocinquanta/00), prezzo base del complesso immobiliare;

L'offerta per il lotto numero 3, così come disposto con decreto del Tribunale del 16/09/2021, dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 *bis*, 2° co., l. fall., fissato nel **10 %** del prezzo base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **1.267.121,53** (euro un milione duecentosessantasettemilacentoventuno/53);

D) il prezzo base del **lotto numero 4** è di € 928.845,00 (euro novecentoventottomilaottocentoquarantacinque/00).

L'offerta per il lotto numero 4, così come disposto con decreto del Tribunale del 16/09/2021, dovrà essere con l'aumento minimo di cui all'art. 163 *bis*, 2° co., l. fall., fissato nel **10 %** del prezzo

base; pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € **1.021.729,50** (euro unmilioneventunomilasettecentoventinove/50);

Si ribadisce che, per ciascuno lotto sopra indicato e individuato, l'offerta minima non potrà essere inferiore al rispettivo importo sopra determinato, a pena di inammissibilità dell'offerta stessa.

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

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

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, munite di marca da bollo da € 16,00, dovranno essere depositate presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore, via G. Falcone n. 12, **entro le ore 12.00 del 15.11.2021** (giorno precedente la data della vendita), con allegata la cauzione di cui al successivo punto c), a mezzo assegno circolare. La domanda di partecipazione deve essere inserita in busta chiusa, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: "Partecipazione alla vendita del giorno 16.11.2021", e nulla altro (né nome dell'offerente, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro); la busta chiusa dovrà essere consegnata direttamente in cancelleria (il Cancelliere provvederà ad apporre timbro e firma sulla busta e a consegnare una copia fotostatica all'offerente), **ENTRO LE ORE 12,00 del 15 novembre 2021.**

A PENA DI INAMMISSIBILITA', l'offerta di acquisto dovrà indicare e contenere:

- il numero di ruolo generale del concordato preventivo (Trib. Nocera Inf. n. 3/2021);
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- il lotto per il quale l'offerta viene formulata;
- il prezzo offerto;
- la dichiarazione espressa di conoscere le condizioni di fatto e di diritto del ramo di azienda e/o dei beni che si chiede di acquistare;
- l'indicazione di accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente avviso di vendita;
- la dichiarazione dell'offerente di avere preso visione di tutta la documentazione presente nella

Data Room, e di essere a conoscenza di tutte le condizioni e termini di cui al presente avviso;

- la dichiarazione da parte dell'offerente di non essere interdetto, inabilitato o fallito, e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- se l'offerente è una persona fisica, si deve indicare il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, 1° co., lett. f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al 2° comma della medesima disposizione normativa;

- se l'offerente è una società, si deve indicare la denominazione o ragione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante.

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

a) la domanda come sopra descritta;

b1) per le persone fisiche, fotocopia di un valido documento di identità;

b2) per le persone giuridiche, visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante, fotocopia di un valido documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto di cui risultino i relativi poteri;

c) un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Nocera Inferiore - procedura di Conc. Prev. n. 3/2021”**, per un importo pari ad almeno il venti per cento (20 %) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto ovvero in caso di mancato versamento del saldo entro il termine perentorio a tal fine stabilito. L'assegno sarà restituito all'offerente che non sia risultato aggiudicatario;

5. SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO E AGGIUDICAZIONE

Alle ore 12.00 del giorno 16 novembre 2021, presso il Tribunale di Nocera Inferiore (aula dott. P. Velleca, piano terra, edificio C), sito in via G. Falcone n. 12, in udienza, verranno aperte, prima dell'inizio dell'eventuale gara, avanti al Giudice delegato e alla presenza dei Commissari giudiziali e degli eventuali offerenti, le buste depositate da ciascun offerente.

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

I rialzi saranno effettuati con la modalità dell'offerta in aumento, da formularsi oralmente subito

dopo l'apertura delle buste, **entro i sessanta secondi dall'avvio del tempo disposto dal Giudice delegato; si precisa che ad ogni rialzo vi sarà l'interruzione del tempo e l'avvio di ulteriori sessanta secondi per eventuali, ulteriori rialzi, e così via fino all'individuazione dell'offerta più alta.**

Per ciascun lotto, il rialzo minimo dovrà essere di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

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

Dell'udienza sarà dato avviso, a cura del Commissari, alla conduttrice AP COMMERCIALE S.r.l., la quale potrà partecipare alla eventuale gara presentandosi il giorno fissato per l'apertura delle buste.

A seconda dell'esito del procedimento competitivo, i beni (rami di azienda e complesso immobiliare) oggetto dello stesso e dei contratti di *rent to buy* suddetti potranno essere aggiudicati all'attuale conduttore ovvero ad un terzo.

In entrambi i casi, **il soggetto risultato aggiudicatario (sia che si tratti di AP Commerciale s.r.l., sia che si tratti di un terzo) dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro il termine - perentorio e improrogabile - di sessanta giorni dall'aggiudicazione.**

6. CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del **saldo prezzo** – al netto della cauzione – e delle spese a carico dell'aggiudicatario stesso di cui al successivo capoverso, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Nocera Inferiore - procedura di Conc. Prev. n. 3/2021”** da consegnare in Cancelleria **entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di revoca dell'aggiudicazione.**

Le spese, anche relative alle imposte di legge, al trasferimento della proprietà (quali, a titolo esemplificativo, quelle necessarie per la trascrizione/voltura dei beni trasferiti) saranno a carico dell'acquirente, e dovranno essere versate da quest'ultimo entro i termini di pagamento del saldo prezzo, comprese quelle occorrenti per eventuali cancellazioni di iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti.

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

Si ribadisce che, trattandosi di procedura concorsuale, e, pertanto, di gara assimilabile alla vendita coattiva, la stessa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile, i rami di azienda ed i singoli beni che li compongono si trovano; la vendita è a corpo, e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o

difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'acquirente/aggiudicatario, così come tutti gli oneri relativi agli eventuali adeguamenti richiesti dalle vigenti normative e gli oneri fiscali e notarili di trasferimento.

I rami d'azienda saranno consegnati all'aggiudicatario all'esito del trasferimento, con piena manleva degli organi della procedura in merito ad eventuali costi e responsabilità; inoltre, si precisa che è esclusa qualsivoglia responsabilità dell'acquirente/aggiudicatario per i debiti di qualsiasi tipo e causale relativi ai rami di azienda da alienare antecedenti alla data di acquisto, ai sensi dell'a. 105 l. fallim., applicabile giusta il richiamo di cui all'a. 182 l. fallim.

I predetti rami di azienda saranno acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, senza che alcuna questione in ordine alle tempistiche del rilascio dei locali da parte dell'attuale occupante ovvero alla funzionalità degli stessi potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti della procedura, né essere causa giustificativa di ritardi nel versamento del prezzo di aggiudicazione.

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

7. PUBBLICITA'

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

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

Maggiori informazioni possono essere fornite dai Commissari giudiziali dott. Giovanni Faggiano (tel. 0815175388) e avv. Francesco Saverio Ferrajoli (tel. 081914782), ovvero richieste all'indirizzo di posta elettronica certificata cp3.2021nocerainferiore@pecconcordati.it.

Nocera Inf., 16.9.2021

I Commissari giudiziali
dott. Giovanni Faggiano
avv. Francesco Saverio Ferrajoli