

TRIBUNALE DI SALERNO
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 47/2018

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI AFFITTO DEL COMPLESSO
AZIENDALE CON PROCEDURA COMPETITIVA
MODALITA' ANALOGICA**

I Curatori dott. Roberto Palma, con studio in Monza, via A. Appiani n. 25, tel. 039 5934605, indirizzo e-mail: r.palma@virgilio.it e dott.ssa Nicolina Vitolo, con studio in Battipaglia, via Stella n. 41, tel. 0828 341175, indirizzo e-mail: n.vitolo@commercialistisalerno.it;

- visto il programma di liquidazione approvato dal G.D. 19/10/2018 e il provvedimento di autorizzazione all'esecuzione della procedura di vendita emesso dal GD in data 19/10/2018 in conformità al programma di liquidazione ai sensi dell'ultimo comma dell'art.104 ter l.f.,

intendono dare corso ad una procedura competitiva finalizzata a concedere in affitto ai sensi degli artt. 104 bis e 107 l.f. con il sistema della raccolta di offerte e successiva gara con modalità analogica (cartacea) l'azienda facente parte dell'attivo fallimentare, di seguito meglio descritta:

LOTTO UNICO:

L'azienda, corrente in Raiano, S.S. 5 dir. km. 0,780 ed esercente l'attività turistico-alberghiera, si compone dei seguenti beni:

1. immobili:

- 1.1 Struttura alberghiera: foglio 8, part. 1634, sub. 12, cat. D/2, rendita € 53.800,00;
- 1.2 Struttura benessere - wellness: foglio 8, part. 1634, sub. 13, cat. D/8, rendita € 54.500,00;

2. terreni agricoli:

- 2.1 foglio 8, part. 331, qualità seminativo irriguo, cl. 1, are 14 ca 50 RD € 8.46 RA € 10.48;
- 2.2 foglio 10, part. 545, qualità vigneto irriguo, cl. 1, are 27 ca 40 RD € 25,90 RA € 14,15;
- 2.3 foglio 8, part. 841, qualità vigneto irriguo, cl. 1, are 28 ca 10 RD € 0.41 RA € 0,22;
- 2.4 foglio 8, part. 842, qualità seminativo irriguo, cl. 2, are 07 RD € 4.19 RA € 5,19.1

3. beni mobili:

sono costituiti da arredi, impianti ed attrezzature come da inventario depositato in data 28/09/2017.

Sono espressamente esclusi dall'oggetto del contratto di affitto:

- crediti e disponibilità liquide anteriori alla stipula del contratto di affitto;
- debiti e passività dell'azienda.


La procedura competitiva finalizzata alla concessione dell'affitto, quindi l'esame delle offerte pervenute e l'eventuale gara, si svolgerà solo in caso di mancata aggiudicazione della vendita dell'azienda che si terrà in pari data.

Data asta: 8/2/2019 ora 11:00

Prezzo base: € 300.000,00 annui (oltre oneri di legge) Rilancio minimo 5.000,00

L'asta si terrà in modalità analogica presso lo studio del curatore dott. Roberto Palma, in Monza, via Appiani n. 25.

Le offerte di affitto analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Curatore dott. Roberto Palma, con studio in Monza, via A. Appiani n. 25.



L'aggiudicatario avrà l'onere di prestare idonea fidejussione bancaria/assicurativa prestata da Istituto di rilevanza nazionale. Nelle successive aste di vendita avrà diritto di prelazione a parità di prezzo.

In ogni caso i curatori si riservano la possibilità di visitare l'immobile, previo accordo anche telefonico.

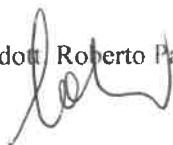
Il complesso aziendale è meglio descritto nella relazione di stima a firma dei dottori Giuseppe Castelli e Roberto Gentile dello studio associato Castelli e Gentile di Sulmona reperibile sui siti www.venditepubbliche.giustizia.it e www.tribunale.salerno.giustizia.it, che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte analogiche e le condizioni dell'affitto sono disciplinate dal Bando allegato al presente avviso.

Ai Curatori possono essere richieste maggiori informazioni. Mentre per la visione dell'azienda le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Salerno, 08/11/2018

I Curatori
dott. Roberto Palma



dott.ssa Nicolina Vitolo



TRIBUNALE DI SALERNO
BANDO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI AFFITTO D'AZIENDA
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE

Fallimento n. 47/2018

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Jachia
Curatori: dott. Roberto Palma e dott.ssa Nicolina Vitolo

I Curatori dott. Roberto Palma, con studio in Monza, via A. Appiani n. 25, tel. 039 5934605, indirizzo e-mail: r.palma@virgilio.it e dott.ssa Nicolina Vitolo, con studio in Battipaglia, via Stella n. 41, tel. 0828 341175, indirizzo e-mail: n.vitolo@commercialistisalerno.it;

- visto il programma di liquidazione approvato dal G.D. 19/10/2018 e il provvedimento di autorizzazione all'esecuzione della procedura di vendita emesso dal GD in data 19/10/2018 in conformità al programma di liquidazione ai sensi dell'ultimo comma dell'art.104 ter l.f.,

intendono dare corso ad una procedura competitiva finalizzata a concedere in affitto ai sensi degli artt. 104 bis e 107 l.f. con il sistema della raccolta di offerte e successiva gara con modalità analogica (cartacea) l'azienda facente parte dell'attivo fallimentare alle condizioni di seguito riportate:

1. OGGETTO DELL'AFFITTO

L'azienda, corrente in Raiano (AQ), S.S. 5 dir. km. 0,780 ed esercente l'attività turistico-alberghiera, si compone dei seguenti beni:

1. immobili:

- 1.3 Struttura alberghiera: foglio 8, part. 1634, sub. 12, cat. D/2, rendita € 53.800,00;
- 1.4 Struttura benessere - wellness: foglio 8, part. 1634, sub. 13, cat. D/8, rendita € 54.500,00;

2. terreni agricoli:

- 2.5 foglio 8, part. 331, qualità seminativo irriguo, cl. 1, are 14 ca 50 RD € 8.46 RA € 10,48;
- 2.6 foglio 10, part. 545, qualità vigneto irriguo, cl. 1, are 27 ca 40 RD € 25,90 RA € 14,15;
- 2.7 foglio 8, part. 841, qualità vigneto irriguo, cl. 1, are 28 ca 10 RD € 0.41 RA € 0,22;
- 2.8 foglio 8, part. 842, qualità seminativo irriguo, cl. 2, are 07 RD € 4.19 RA € 5,19.

3. beni mobili:

sono costituiti da arredi, impianti ed attrezzature come da inventario depositato in data 28/09/2017.

Sono espressamente esclusi dall'oggetto del contratto di affitto:

- crediti e disponibilità liquide anteriori alla stipula del contratto di affitto;
- debiti e passività dell'azienda.

2. CONDIZIONI DELL'AFFITTO

2.1 Durata

L'affitto avrà durata pari a diciotto (18) mesi con possibilità di eventuali proroghe per periodi di sei (6) mesi. La decorrenza del contratto di affitto inizia a far data dalla consegna del compendio aziendale.

Il contratto si intenderà risolto di diritto nel momento in cui la curatela procederà alla vendita e in tal senso l'affittuaria, anche per l'ipotesi di mancato esercizio del diritto di prelazione, si obbliga al rilascio dell'azienda entro un (1) mese dal pagamento del prezzo di acquisto da parte dell'acquirente definitivo.

2.2 Canone di affitto



Il canone di affitto dovrà essere non inferiore a euro 300.000,00 oltre Iva ed imposte come per legge, da pagarsi in rate mensili di 25.000,00 oltre iva anticipatamente entro il giorno 1 di ogni mese.

2.3 Oneri ed obblighi a carico della parte affittuaria

- a) accettazione di tutti i beni costituenti l'azienda nello stato di fatto in cui si trovano;
- b) rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo in caso di recesso o risoluzione del contratto;
- c) rilascio di fideiussione bancaria a prima richiesta e senza possibilità di opporre eccezione alcuna a garanzia del pagamento del canone complessivo di € 300.000,00;
- d) rilascio di fideiussione bancaria a prima richiesta e senza possibilità di opporre eccezione alcuna a garanzia di una penale di € 100.000,00 per la puntuale riconsegna dell'azienda al termine del contratto;
- e) esclusione di ogni diritto dell'affittuaria ad eventuali indennità per i miglioramenti apportati all'azienda che comunque ed in ogni caso dovranno ottenere specifica autorizzazione preventiva della curatela fallimentare.

Restano a carico dell'affittuaria le manutenzioni ordinarie sui beni mobili ed immobili oggetto del contratto di affitto e quanto necessario al corretto ed efficiente funzionamento dei beni concessi in affitto, escluse le spese di straordinaria manutenzione.

f) stipula di polizze assicurative con compagnia di primaria importanza ed operante sul territorio nazionale a copertura dei seguenti rischi:

- responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro;
- incendio e rischi accessori del fabbricato e di quanto in esso contenuto con la previsione che l'assicurazione deve essere stipulata nella forma "all risks".

Le polizze tutte avranno i requisiti ed i requisiti derivanti dagli elementi che le compagnie assicurative prenderanno a base delle loro proposte di copertura.

2.4 Prelazione

Espressa previsione del diritto di prelazione a favore dell'affittuario sull'acquisto dell'azienda fallita, da esercitarsi esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'azienda a fronte della comunicazione del curatore ex art. 104 bis, comma 5, della legge fallimentare.

2.5 Garanzie a favore dell'affittuario

- a) esclusione da qualsiasi forma di subentro o di solidarietà passiva nei debiti dell'azienda, ivi compresi quelli verso i dipendenti;
- b) esclusione da qualsiasi forma di subentro automatico nei contratti in essere, ad eccezione delle utenze e delle licenze funzionali all'esercizio dell'attività.

3. OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta di affitto costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c. per un periodo di 90 giorni dalla sua presentazione.

Gli interessati dovranno depositare le offerte analogiche di affitto in busta chiusa presso lo studio del Curatore, dott. Roberto Palma, in Monza via A. Appiani n. 25 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta esclusi i giorni festivi. La busta chiusa deve recare l'indicazione "OFFERTA AFFITTO FALLIMENTO N. 47/2018" e la data dell'asta. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di affitto, munita di marca da bollo di euro 16,00¹, deve contenere per la sua validità:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile anche in considerazione di eventuali unioni civili L. 76/2016, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l'affitto dell'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per l'asta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro

¹ La mancata apposizione della marca da bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità e, pertanto, l'offerente la cui domanda di partecipazione non è munita di marca da bollo potrà fornire la medesima al Curatore al momento dell'esame delle domande di partecipazione

coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

b) i dati identificativi dell'azienda oggetto della proposta di affitto, così come indicati nell'avviso, e l'indicazione del valore del canone annuo per l'affitto dell'azienda, non inferiore al valore minimo di 300.000,00 oltre Iva annui;

c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e sarà effettuato in sede di stipula dell'atto notarile;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'azienda per il quale viene presentata l'offerta di affitto;

e) l'indicazione dell'indirizzo PEC cui effettuare le comunicazioni;

f) il piano industriale per lo svolgimento dell'attività, corredato da una presentazione del proponente che evidenzi l'affidabilità in termini di capacità di rispettare il predetto piano industriale nonché l'offerta proposta; ove l'offerta sia presentata da una *newco*, dovrà essere chiaramente esplicitato ovvero identificabile sia il soggetto giuridico sia il soggetto economico di riferimento;

g) l'indicazione degli istituti bancari e delle compagnie assicurative disponibili al rilascio delle fidejussioni bancarie e delle polizze assicurative di cui all'offerta presentata.

All'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "*Fallimento 47/2018 Tribunale di Salerno*", per un importo pari al 20 % del canone offerto, offerto a titolo di cauzione.

4. MODALITA' E TERMINI DELLO SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Le offerte pervenute nei termini e con le modalità di cui sopra, saranno esaminate il giorno 8/2/2019 alle ore 11:00 innanzi alla curatela presso lo studio del curatore dott. Roberto Palma, in Monza via A. Appiani n. 25.

In caso di presentazione di un'unica offerta, l'aggiudicazione sarà effettuata in favore dell'unico offerente.

In caso di mancanza di altri offerenti l'affitto di azienda potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente in sala aste.

Se vi sono più offerte, il Curatore inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. L'aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito nell'avviso. L'affitto di azienda verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello indicato nell'avviso.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo indicato nell'avviso, la stessa è senz'altro accolta.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti verrà disposta l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Se tutte le offerte risultano di eguale importo e la gara non avrà luogo, verrà disposta l'aggiudicazione a favore di chi risulterà aver depositato prima l'offerta.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti la curatela deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di affitto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato alla curatela in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dall'asta, le generalità del soggetto a cui l'affitto di azienda deve essere definitivamente intestata.

L'aggiudicazione è provvisoria in quanto si intende condizionata all'effettivo rilascio di tutte le fidejussioni bancarie di cui sopra.

Il mancato avveramento della suindicata condizione entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria comporterà l'automatica revoca dell'aggiudicazione stessa, senza riconoscimento di alcuna pretesa da parte dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione.

Comunque in ogni caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate e, in caso di successiva aggiudicazione ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata tra il prezzo dell'attuale aggiudicazione e quello inferiore cui



fosse assegnata l'affitto di azienda a seguito di altro esperimento competitivo a titolo di risarcimento del maggior danno.

Entro 30 giorni dall'avveramento della condizione di cui sopra, i Curatori e l'aggiudicatario procederanno alla stipula del contratto di affitto presso il Notaio designato dalla parte affittuaria; tutte le spese e imposte connesse alla stipulazione dell'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario.

5. CONTENUTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO

Il contratto di affitto d'azienda dovrà prevedere:

- 1) il diritto della curatela di accedere all'azienda, anche a mezzo di personale da questi autorizzato, al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei beni mobili ed immobili, nonchè far visionare l'azienda medesima a potenziali acquirenti, previo adeguato preavviso;
- 2) il diritto della curatela di acquisire la documentazione contabile ed amministrativa dell'affittuario tesa ad accertare l'aderenza della relativa gestione alle previsioni del piano proposto di prosecuzione dell'attività imprenditoriale (piano industriale). Tanto al fine di garantire, in un'ottica di successiva proficua alienazione, il mantenimento dei valori degli assets aziendali locati.
- 3) il divieto da parte dell'affittuario di 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;
- 4) l'obbligo da parte dell'affittuario di rilasciare immediatamente l'azienda al termine del contratto di affitto ovvero in caso di esercizio del diritto di recesso anticipato da parte della curatela e/o di risoluzione di diritto. Nell'ipotesi di mancato esercizio del diritto di prelazione al momento della vendita del compendio aziendale, l'affittuario sarà obbligato a rilasciare l'azienda entro 30 giorni dal pagamento del prezzo di acquisto da parte dell'acquirente definitivo. La fideiussione bancaria a garanzia di una penale di € 100.000 per la puntuale riconsegna dell'azienda dovrà prevedere tutte le ipotesi di cui innanzi.
- 5) l'obbligo da parte dell'affittuaria di riconsegnare l'azienda e i beni che la compongono in buono stato di conservazione funzionamento salvo il deperimento derivante dall'uso ordinario e normale;
- 6) il divieto assoluto da parte dell'affittuaria di subaffitto e di cessione a qualsiasi titolo dei beni oggetto del contratto di affitto;

7 varie:

- a) il presente avviso costituisce un mero invito a formulare un'offerta per l'affitto di azienda e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.
- b) l'affitto dell'azienda sarà disposto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che la compongono, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) il presente avviso e l'intera procedura di affitto sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essa attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Salerno;

6. PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura dei Curatori:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e art. 631 - bis c.p.c.;
2. Inserendo l'annuncio pubblicitario, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo www.tribunale.salerno.giustizia.it e sul portale del gestore della pubblicità (www.astalegale.net).

dott. Roberto Palma



I Curatori

dott.ssa Nicolina Vitolo

