



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE
CONC. PREV. omissis

3/2021 N.R. Conc. prev.

Il Tribunale di Nocera Inferiore, sezione fallimentare, riunito in camera di consiglio nella seguente composizione:

Dr. Antonio Sergio Robustella	Presidente
Dr.ssa Bianca Manuela Longo	Giudice
Dr. Pasquale Velleca	Giudice rel. ed est.

PREMESSA

In data 11.09.2019 la società omissis presentava domanda di concordato cd. Con riserva.

La proposta ed il piano venivano depositate il 20.02.2020.

In data 10.12.2020 la omissis chiedeva assegnarsi il termine per la presentazione di una nuova proposta concordataria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 co. 2 D.L. n. 23/2020.

La proposta concordataria veniva depositata il 18.02.2021, la quale prevedeva l'obbligo della Proponente e dell'Assuntore xxx soc. coop. a r.l. di provvedere, oltre al pagamento dei debiti prededucibili e dei costi di procedura:

- 1) al soddisfacimento per intero di tutti i debiti privilegiati, oltre interessi, entro un anno dalla omologazione;
- 2) al soddisfacimento, in misura pari al 75%, di tutti i debiti chirografari, entro tre anni dalla omologazione

Inoltre, l'impegno dell'assuntore xxx soc. coop. a r.l. era condizionato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- 1) scioglimento dei contratti di rent to buy da parte del Tribunale ed effettiva riconsegna, entro la data della udienza fissata per l'omologazione del concordato, a omissis, da parte dell'attuale detentore, dei rami aziendali in condizioni di efficienza e funzionalità;

- 2) autorizzazione da parte del Tribunale all'affitto dei rami aziendali e dell'immobile attualmente oggetto dei contratti di rent to buy ad altro operatore della GDO e a una società di nuova costituzione partecipata dalle germane omissis e omissis , come da separata istanza di autorizzazione depositata contestualmente alla nuova proposta;
- 3) definitiva omologazione del concordato preventivo da parte del Tribunale di Nocera Inferiore.

Con provvedimento del 20.05.2021 la proposta formulata da omissis. veniva dichiarata inammissibile, con fissazione dell'udienza del 10.06.2021 per l'esame dell'istanza di fallimento iscritta al numero di r.g. 20/2021 e depositata da xxxxxxxx per un credito di euro 38.889,35 in forza del decreto ingiuntivo non opposto n. 1831/2019.

Successivamente al 20.05.2021 e prima dell'udienza del 10.06.2021, nei confronti della omissis. venivano presentate le ulteriori seguenti istanze di fallimento:

- 1) xxxxxxxxxxxx. (r.g. n. 73/2021): credito di euro 307.718,77 in forza di fatture;
- 2) xxxxxxxxxxxx (r.g. n. 75/2021): credito di euro 39.073,82 per aver difeso omissis. in dieci giudizi di opposizione a decreto ingiuntivo;
- 3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (r.g. n. 77/2021): credito di euro 30.203,36 in forza di fatture;
- 4) xxxxxxxxxxxx. (r.g. n. 78/2021): credito di euro 3.660,00 in forza di fatture;
- 5) xxxxxxxxxxxx (r.g. n. 79/2021): credito di euro 134.058,95 per aver acquistato crediti vantati in forza di fatture da altre società nei confronti di omissis
- 6) xxxxxxxxxxxx. (r.g. n. 81/2021): credito di euro 8.782,81 in forza di fatture;
- 7) xxxxxxxxxxxx (r.g. n. 89/2021): credito di euro 77.773,54 in forza di fatture e di cessioni di credito stipulate con altre società creditrici di omissis.;
- 8) xxxxxxxxxxxx (r.g. n. 92/2021): credito di euro 25.554,87 per attività prestata in vista della presentazione della domanda di concordato ed in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo;
- 9) xxxxxxxxxxxx (r.g. n. 97/2021): credito di euro 45.056,23 in forza del decreto ingiuntivo n. 1179/2019 dichiarato provvisoriamente esecutivo il 14.07.2020.

Infine, in data 09.06.2021 la omissis. formula va una nuova proposta di concordato preventivo, le cui linee essenziali vengono di seguito esposte.

LA NUOVA PROPOSTA DI CONCORDATO FORMULATA DA omissis

La proposta della omissis *"prevede l'obbligo della Proponente e dell'Assuntore di provvedere, oltre al pagamento dei debiti prededucibili e dei costi di procedura alle rispettive date di maturazione ed esigibilità, o comunque, entro sei mesi dalla omologazione:*

- 1) al soddisfacimento per intero di tutti i debiti privilegiati, oltre interessi, entro sei mesi dalla omologazione;*
- 2) al soddisfacimento, in misura pari al 65%, di tutti i debiti chirografari, entro tre anni dalla omologazione" (cfr. pagg. 18, 72, 76, 82 della proposta); in particolare, "i creditori chirografari saranno pagati in una percentuale del 65% dei rispettivi crediti entro tre anni dalla omologazione, e precisamente quanto al 25% della percentuale offerta entro un anno dalla omologazione, quanto al 37,5% della percentuale offerta entro due anni dalla omologazione e quanto al residuo 37,5% della percentuale offerta entro tre anni dalla omologazione" (cfr. pag. 88 della proposta).*

Al ricorso risultano allegate:

- a) la relazione aggiornata sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa (all. A);
- b) lo stato analitico ed estimativo delle attività e l'elenco nominativo dei creditori, con l'indicazione dei rispettivi crediti e delle cause di prelazione (all. B e C);
- c) l'elenco dei titolari dei diritti reali o personali su beni di proprietà o in possesso del debitore (all. D);
- d) il piano contenente la descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta (all. E);
- e) i bilanci relativi agli ultimi tre esercizi (anni 2017, 2018, e 2019) depositati presso la Camera di Commercio, salvo quanto di seguito si specificherà con riferimento al bilancio relativo all'esercizio 2020 (All. G);
- f) la determina di presentazione della proposta assunta dal legale rappresentante di omissis. il 04.06.2021 (ali. 1).

A fronte di una debitoria complessiva di euro 11.000.626 ,80 e tenuto conto dello stralcio proposto per i creditori chirografari, il **fabbisogno concordatario viene indicato**

dalla proponente in complessivi euro 9.021.381,62 (cfr. pag. 87 della proposta, nonché pagg. 63 e ss. del piano), di cui:

- euro 1.842.170,66 quale passivo prededucibile;
- euro 4.336.177,73 quale passivo privilegiato comprensivo di interessi pagato al 100%;
- euro 2.843.033,23 quale passivo chirografario (pari al 65% del totale) da soddisfare nella proposta concordataria.

Trattasi di un concordato a prevalenza liquidatoria, se si tiene conto che lo stesso prevede:

1) la cessione dei rami di azienda della grande distribuzione relativi ai supermercati siti in:

- a) Via Nazionale n. 443, Nocera Superiore (SA);
- b) Via Napoli n. 61, Nocera Inferiore (SA);
- c) Via Lombardi n. 96, Castel San Giorgio (SA);
- d) Via Fortunato, zona PIP, Giffoni Valle Piana (SA);

2) la cessione dell'immobile - ove viene esercitato il relativo ramo di azienda - sito alla Via Fortunato, zona PIP, Giffoni Valle Piana (SA).

I predetti rami di azienda e l'immobile sito in Giffoni Valle Piana sono oggetto di contratti di rent to buy conclusi dalla concedente omissis. con la conduttrice xx xxxxxxxxxxxx. il 20.02.2019 (quelli di cui alle suindicate lettere a, c e d) ed il 21.02.2019 (quello di cui alla lettera b).

3) la continuità dell'attività d'impresa secondo le seguenti modalità con riferimento ai restanti tre rami di azienda "minori" in titolarità della omissis e precisamente:

- a) ramo di azienda di vendita al pubblico di generi non alimentari ubicato in parte dell'immobile - di proprietà della società xxxxxx xxxxxx di Nocera Inferiore - alla via Napoli n. 61 attualmente sotto l'insegna "OVS", in relazione al quale in data 15.05.2021 la omissis ha sottoscritto il rinnovo del contratto di affitto di ramo di azienda della durata di anni sei ed un canone annuo di euro 120.000,00 (cfr. doc. 9);
- b) ramo di azienda ad insegna xxx xxxx sito in Nocera Superiore alla via Nazionale, in relazione la quale in data 13.05.2021 la omissis. ha sottoscritto con la società xxxxxxxx un contratto di affitto di ramo di azienda,

il quale prevede il diritto di recesso in capo alla società conduttrice per l'ipotesi di mancata omologazione della proposta di concordato ovvero di fallimento di omissis. Inoltre tale contratto prevede una durata di anni nove ed un canone annuo di euro 30.000,00 (cfr. doc. 10);

- c) ramo di azienda da avviare avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di ristorazione corrente in Nocera Superiore alla via Nazionale n. 23, nei locali facenti parte del più ampio compendio immobiliare denominato "Korè Village" di proprietà della società xxxxxx in relazione al quale la società xxxxx xxxxx xxx ha formulato proposta irrevocabile di affitto del ramo di azienda in titolarità di omissis. - valida fino al 31.07.2021 - della durata di anni 12 e con un canone annuo di euro 75.000,00, suscettibile di essere maggiorato in ragione del fatturato dell'azienda (cfr. doc. 11).

Con riferimento ai suindicati beni (rami di azienda ed immobile) oggetto dei citati contratti di rent to buy, la società proponente ha chiesto procedersi a vendita competitiva ai sensi dell'art. 163 bis L.F., indicando **nell'attivo concordatario l'importo che la stessa ritiene di poter conseguire dalla gara, ossia euro 7.204.000,00, di cui euro 7.200.000,00 derivante dalla vendita dei beni ed euro 4.000,00 quale quota di partecipazione al "Consorzio Fidi"** (cfr. pag. pagg 41, 79 e 84 della proposta e pag. 43 del piano).

A tal riguardo, la omissis. ha rappresentato la convenienza per i creditori a procedersi con vendita competitiva, atteso che il valore di tali beni (comprensivo di quota rent e quota buy, anche con riferimento alle merci ed all'avviamento) indicato nei contratti conclusi nel Febbraio 2019 è pari complessivamente ad euro 4.044.350,00 (di cui euro 1.213.305,00 per la quota rent ed euro 2.831.045,00 per la quota buy) e precisamente:

- 1) euro 1.125.000,00 per l'immobile situato a Giffoni Valle Piana, via Valentino Fortunato;
- 2) euro 2.919.350,00 per i quattro rami di azienda, di cui euro 2.665.294,00 quale valore dei punti vendita ed euro 254.294,00 quale valore delle merci in giacenza al momento del passaggio di azienda.

A tal fine, alla proposta ed al piano presentate da omissis risultano allegate:

- 1) la relazione ex artt. 161 co. 3 e 186 bis co. 2 lett. b redatta dal dott. Enrico Rocco (all. F);
- 2) la perizia di stima asseverata redatta dall'ing. Mario Amico relativa all'immobile sito in Giffoni Valle Piana alla via Valentino Fortunato, al quale è stato attribuito -

rispetto al valore indicato nel contratto di rent to buy ed appostato nell'attivo concordatario, pari ad euro 1.125.000,00 - il maggior valore di euro 2.260.000,00 (cfr. doc. 8);

- 3) le perizie di stima redatte dal dott. Antonio De Vito relative ai quattro rami d'azienda (punti vendita) della omissis concessi in godimento alla xx xxxxxxxxxxxxxx xxxx. (doc. 8).

LE RISORSE PER L' ESECUZIONE DEL PIANO

Come sopra osservato, il fabbisogno concordatario viene indicato dalla proponente in complessivi euro 9.021.381,62 (cfr. pag. 87 della proposta, nonché pagg. 63 e ss. del piano), di cui:

- euro 1.842.170,66 quale passivo prededucibile;
- euro 4.336.177,73 quale passivo privilegiato comprensivo di interessi pagato al 100%;
- euro 2.843.033,23 quale passivo chirografario (pari al 65% del totale) da soddisfare nella proposta concordataria;

Invero, omissis. ha rappresentato che le risorse necessarie per l'esecuzione del concordato dovrebbero derivare da (cfr. pag. 79, 85 e 87 della proposta):

- 1) ricavato della vendita dei beni (rami di azienda ed immobile) oggetto dei contratti di rent to buy: euro 7.204.000,00;
- 2) realizzo attivo circolante: euro 1.217.382,00 (di cui euro 1.004.052,00 quali crediti da riscuotere ed euro 213.330,00 quali disponibilità liquide);
- 3) surplus di risorse necessarie per il soddisfo del fabbisogno del fabbisogno concordatario garantito dall'assuntore xxx soc. coop. a r.l.: euro 600.000,02.

Totale: euro 9.021.381,62.

Inoltre, la proponente ha rappresentato che, qualora l'importo di euro 1.387.777,80 attualmente oggetto di sequestro dovesse tornare nella disponibilità della società, tale somma sarebbe messa a disposizione dei creditori, con conseguente incremento della percentuale di soddisfo dei creditori chirografari (cfr. pag. 68 della proposta).

L'ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI CONCORDATARI DA PARTE DI xxx soc.
coop. ar.l.

La proposta Gli concordato presentata da omissis prevede **l'assunzione da parte di xxx soc. coop. a r.l. dell'obbligo**, nei confronti dei creditori antecedenti alla data della instaurazione della procedura concordataria, **di provvedere, unitamente alla**

proponente ed in solido con essa, al pagamento nelle misure percentuali indicate ed alle scadenze previste dei debiti di ommissis., ossia dell'intero fabbisogno concordatario - anche meramente potenziale - come determinato nel piano, al netto di quanto sarà realizzato dalla vendita dei beni oggetto di rent to buy e dai flussi derivanti dall'attivo circolante.

Pertanto, l'assuntore ha assunto su di sé (cfr. pagg. 59 e ss. della proposta):

il rischio dell'incasso, all'esito dello svolgimento delle procedure competitive di corrispettivi di alienazione degli assets patrimoniali ceduti ai creditori inferiori al complessivo importo di euro 7.200.000,00 previsto nel piano, con conseguente obbligo in capo ad xxx soc. coop. a r.l. di versare l'eventuale differenza;

- il rischio di un realizzo dell'attivo circolante ceduto ai creditori inferiore rispetto all'importo di euro 1.217.382,00, con conseguente obbligo in capo ad xxx soc. coop. a r.l. di versare l'eventuale differenza;

l'obbligo di versare l'importo di euro 600.000,02, pari al surplus necessario per raggiungere l'importo di euro 9.021.381,62, pari al fabbisogno concordatario.

In definitiva, *"nel caso di specie l'assunzione da parte di xxx si traduce in un vero e proprio accollo, cumulativo e non liberatorio, delle obbligazioni derivanti dalla proposta concordataria e non postula il trasferimento ad xxx delle attività patrimoniali della società in concordato"* (cfr. pag. 62 della proposta).

A tal fine ed a maggiore garanzia delle obbligazioni assunte la società xxx (cfr. pag. 67 della proposta):

- ha manifestato la disponibilità a versare immediatamente l'importo di euro 200.000,00, pari ad 1/3 del surplus di risorse finanziarie necessarie per soddisfare l'intero fabbisogno concordatario secondo le previsioni di piano;

ha manifestato la disponibilità a versare - **entro trenta giorni dai provvedimenti di aggiudicazione emessi in seno alla procedura competitiva ex art. 163 bis**

L.F. - una somma esattamente corrispondente alla eventuale differenza tra i corrispettivi complessivi di alienazione degli assets patrimoniali oggetto delle procedure competitive (euro 7.200.000,00) ed i corrispettivi complessivi di alienazione effettivi dei medesimi assets risultanti dai provvedimenti di aggiudicazione.

Inoltre xxx:

ha chiesto di vincolare tali importi su un apposito c/c intestato alla procedura, con restituzione degli importi da xxx in caso di mancata omologazione;

ha dedotto di voler acquisire una partecipazione societaria della omissis in caso di omologazione della proposta, con accettazione del rischio di un rimborso non integrale del finanziamento erogato in caso di integrale soddisfazione del fabbisogno concordatario, fermo il diritto all'integrale rimborso in caso di fallimento della proponente, sempre che il fallimento non derivi dalla risoluzione per inadempimento della proposta concordataria;

- ha posto quale unica condizione al suo intervento che l'intestato Tribunale disponga l'apertura di una procedura competitiva ex art. 163 bis L.F. con riferimento ai beni (rami di azienda ed immobile) oggetto dei contratti di rent to buy.

IL RICORSO ALL'ART. 163 BIS L.F. ED IL TRATTAMENTO RISERVATO AD xx

xxxxxxxxxx xxxxx.

Come sopra osservato, la fattibilità della proposta e l'assunzione in via solidale degli obblighi concordatari in capo ad xxx è condizionata all'apertura di una procedura competitiva riguardante i beni oggetto di rent to buy con xx xxxxxxxxxxx xxxx.

Pertanto, la società proponente ha chiesto all'intestato Tribunale di indire una gara che preveda quale **prezzo base di ciascun beni (rami di azienda o immobile) un importo pari alla somma dell'intera quota buy stabilita in ciascun contratto + la quota rent ancora da pagare da parte di xx xxxxxxxx alla data di aggiudicazione (presuntivamente fissata al 30.09.2021), detratto l'importo della merce presente nei magazzini come valorizzata nei singoli contratti (da intendersi definitivamente acquisita da xx xxxxxxxxxxxxxx).**

Pertanto, prendendo il 30.04.2021 come data di riferimento per il calcolo delle quote rent ancora da corrispondere da parte di xx, i valori di vendita dei beni oggetto dei contratti di rent to buy dovrebbero essere i seguenti:

- 1) **prezzo base ramo di azienda Nocera Superiore (SA) in via Nazionale n. 443: euro 895.935,00** (euro 770.000 quota buy + euro 181.5000 pari a n. 33 mensilità residue di quota rent - euro 55.565 magazzino merce);
- 2) **prezzo base ramo di azienda in Castel San Giorgio (SA) alla via Tenente Bruno Lombardi n. 26: euro 255.330,00** (euro 214.539 quota buy + euro 61.710, pari a n. 33 mensilità residue di quota rent - euro 20.919 magazzino merce);

- 3) **prezzo base ramo di azienda Giffoni Valle Piana: euro 158.451,00** (euro 184.006,00 quota buy + euro 43.362, pari a n. 33 mensilità residue di quota rent - euro 69.917 magazzino merce);
- 4) **prezzo base immobile Giffoni Valle Piana: euro 973.125,00** (euro 787.000,00 quota buy + euro 185.625,00 pari a n. 29 mensilità residue di quota rent);
- 5) **prezzo base ramo di azienda Nocera Inferiore (SA) in via Napoli n.61: euro 972.595,00** (euro 875.000,00 quota buy + euro 206.250,00 pari a n. 33 mensilità residue di quota rent - euro 108.655 magazzino merce).

Totale importo prezzi base: euro 3.255.436,00

Totale che la proponente ritiene di ricavare dalle procedure competitive, comunque garantito dall'assuntore xxx: euro 7.200.000,00.

Inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 163 bis co. 3 L.F., per l'ipotesi in cui i beni non dovessero essere aggiudicati ad xx xxxxxxxxxxxx, la proponente omissis s.r.l. (cfr. pag. 43 della proposta) ha previsto il versamento quale indennità in favore di xx xxxxxxxxxxxx - quale credito prededucibile - dell'importo complessivo dei corrispettivi buy pagati in esecuzione dei contratti alla data del 30.04.2021, pari ad euro 1.151.346,83 (con riserva da parte di omissis di agire in ripetizione dello stesso all'esito del contenzioso pendente tra le parti).

LA COEVA PROPOSTA DI CONCORDATO DI XX XXXX., LA RICHIESTA DI VENDITA UNITARIA DEL RAMO DI AZIENDA E DELL'IMMOBILE DI CASTEL SAN GIORGIO E LA LOCAZIONE FUNZIONALE ALLA ATTIVAZIONE DEL RAMO AZIENDALE RISTORAZIONE DI OMISSIS.

Al fine di incentivare il maggior realizzo possibile, la proponente omissis ha chiesto:

- di disporre la vendita contestuale del ramo di azienda e dell'immobile sito in Giffoni Valle Piana (entrambi in titolarità della proponente omissis), salva la distinzione tra quanto ricavato dal ramo di azienda e quanto ricavato dall'immobile;
- di disporre la vendita contestuale del ramo di azienda ubicato in Castel San Giorgio (SA) alla via Tenente Bruno Lombardi n. 26 (in titolarità di omissis) e dell'immobile ove tale ramo di azienda viene esercitato (immobile in titolarità di xx xxxx. che pure ha presentato domanda di concordato), salva la precisazione che il ricavato della vendita del ramo di azienda sarà destinato ai creditori di omissis

s.r.l., mentre il ricavato della vendita dell'immobile sarà destinato al pagamento dei creditori di xx xxxx

LE RICHIESTE DI omissis.

In conclusione la proponente omissis ha chiesto all'intestato Tribunale:

- 1) di volere stabilire le modalità per il versamento della cauzione che l'Assuntore xxx si è impegnato a versare a garanzia degli impegni assunti fissando, al contempo, il termine entro il quale tale versamento dovrà essere effettuato;
- 2) di volere disporre, ai sensi dell' art. 163 bis L.F. la procedura competitiva finalizzata alla alienazione dei seguenti beni ceduti ai creditori con la presente proposta:
 - a) **ramo di azienda corrente a Nocera Superiore (SA) in via Nazionale n. 443**, nella sua attuale consistenza , oggetto del "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto" per notar Dottoressa Antonella Pignalosa. coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20 febbraio 2019, N.ro 28282 del Repertorio, N.ro 18785 della Raccolta.
Prezzo base: euro 895.935,00;
 - b) **ramo di azienda corrente a Castel San Giorgio (SA) in via Tenente Bruno Lombardi n. 26**, nella sua attuale consistenza, oggetto del "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto" relativo al per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20 febbraio 2019, N.ro 28286 del Repertorio, N.ro 18789 della Raccolta.
Prezzo base: euro 255.330,00
 - c) **ramo di azienda corrente a Giffoni Valle Piana (SA) Via Valentino Fortunato Zona Pip Lotto 5** nella sua attuale consistenza e **compendio immobiliare ivi ubicato di proprietà della omissis**, come descritto ed identificato nel "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda e di immobili con diritto di acquisto" relativo per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20 febbraio 2019, N.ro 28290 del Repertorio, N.ro 18793 della Raccolta.
Prezzo base ramo di azienda: euro 158.451,00
Prezzo base immobile: 973.125,00

d) **ramo di azienda corrente a Nocera Inferiore (SA) in via Napoli n.61, nella attuale consistenza**, oggetto del "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto", per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 21 febbraio 2019, N.ro 28296 del Repertorio, N.ro 18799 della Raccolta.

Prezzo base: euro 972.595,00;

3) di volere autorizzare la proponente omissis, ai sensi dell'art. 167 L.F., alla stipula di un nuovo contratto di locazione dei locali adibiti ad attività di ristorazione ubicati nel complesso immobiliare denominato Korè Village in Nocera Superiore, in titolarità di xx xxxx in conformità al format di contratto di locazione di porzione immobiliare depositato sub doc. 15.

LE SPECIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI RICHIESTE CON IL PROVVEDIMENTO DELL'01.07.2021

Con provvedimento collegiale reso l'1.07.2021 (depositato il 2.07.2021 ed in pari data comunicato alla proponente) l'intestato Tribunale ha richiesto i seguenti chiarimenti:

"1) la società proponente è onerata di depositare - sia nel fascicolo telematico che presso la Camera di Commercio - il bilancio relativo all'esercizio 2020 regolarmente approvato dagli organi societari;

2) la società è onerata di chiarire se l'importo complessivo che ci si attende dalle procedure competitive (ed il conseguente obbligo in capo all'assuntore xxx di versare l'eventuale differenza) è pari ad euro 7.200.000,00 oppure ad euro 7.204.000,00, atteso che in alcuni punti della proposta (cfr. pag. 41 e 61 della proposta) e del piano (cfr. pag. 26) si fa riferimento al primo importo, mentre in altri punti della proposta (cfr. pag. 79) e del piano (cfr. pag. 43) si fa riferimento al secondo importo;

*3) la società proponente è onerata di chiarire per quale ragione, mentre nel corpo della proposta si legge che l'assuntore xxx è disponibile a **versare immediatamente una cauzione di euro 200.000,00** (pari ad 1/3 del surplus di euro 600.000,00 che si è obbligata a versare nel corso della procedura), a pagina 97 della proposta la omissis. - ed xxx, che pure ha sottoscritto la stessa - chiedono di conoscere le modalità per il **versamento della somma di euro 500.000,00**".*

Inoltre, con il predetto provvedimento veniva specificato che:

"- in caso di ammissione della omissis alla procedura di concordato e per l'ipotesi in cui all'esito della gara xx xxxxxxxxxxxxxxx non dovesse risultare

aggiudicataria di uno o più beni oggetto di rent lo buy, a quest'ultima il credito prededucibile pari all'importo della quota buy versata alla data di aggiudicazione (che nel piano è stata calcolata in euro 1.151.3-16, 83 prendendo come riferimento la data del 30.0-1.2021) dovrà essere versato da omissis. (o da xxx) agli organi della procedura entro trenta giorni dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;

il pagamento del predetto importo prededucibile sarà corrisposto ad xx al momento della riconsegna dei beni oggetto di rent to buy;

- nell'avviso di vendita sarà specificato che la vendita dei rami di azienda non è inscindibilmente legata ai locali in cui gli stessi vengono esercitati, nel senso che i 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 - sia dall'aggiudicatario che dalla società proponente o dall'assuntore - nei confronti della procedura, né essere causa giustificativa di ritardi nel versamento del prezzo di aggiudicazione o dell'eventuale differenza tra l'importo complessivamente ricavato dalle vendite e quello di euro 7.200.000,00 che dovrà essere tempestivamente versata dall'assuntore xxx soc. coop. a r.l.".

In data 16.07.2021 la omissis ha depositato una memoria contenente chiarimenti richiesti ed in particolare:

- ha depositato il bilancio relativo all'esercizio 2020 approvato dagli organi societari ed inviato alla Camera di Commercio;
- ha precisato che "l'importo complessivo (garantito dall'Assuntore) che secondo le previsioni di piano sarà incassato dalle vendite competitive è pari a € 7.200.000,00, non già pari a € 7.204.000,00. L'importo complessivo di € 7.200.000,00 attiene alle previsioni di incasso dei corrispettivi derivanti dalle vendite, mediante procedure competitive, dei rami aziendali e dell'immobile attualmente oggetto dei contratti di rent to buy con xx xxxxxxxxxxxxxx. La differenza di € 4.000,00 attiene al previsto valore di realizzo della quota di partecipazione in Confeserfidi (si veda lo stato analitico ed estimativo dell'attivo che rappresenta tale attività patrimoniale) anche essa oggetto di cessione ai creditori; trattasi quindi di un ulteriore "bene" oggetto di cessione da liquidare nell'ambito della procedura, ma non è oggetto delle vendite competitive previste nel piano e nella proposta; resta bene inteso che, anche per la vendita di tale quota di

partecipazione, all'esito dell'omologazione del concordato, la dismissione potrà avvenire secondo le modalità che saranno previste dal Tribunale e, quindi anche eventualmente, mediante procedure competitive" (cfr. pag. 5 della memoria);

ha chiarito che "per mero errore materiale in taluni punti della proposta e del piano sono indicati importi erronei, in luogo di quello corretto che è € 200.000,00. Si precisa, dunque, che l'importo che xx si è impegnato a versare, con le modalità e nei tempi che saranno indicati dall'On.le Tribunale, è pari ad € 200.000,00";

- ha chiesto di eliminare la specificazione - contenuta nel provvedimento dell' 01.07.2021 - secondo cui *"la vendita dei rami di azienda non è inscindibilmente legata ai locali in cui gli stessi vengono esercitati"*, giacché tale precisazione potrebbe disincentivare la partecipazione alla gara da parte di potenziali interessati. Pertanto, la omissis. ha chiesto che nell'avviso di vendita dei beni oggetto di rent to buy sia inserita soltanto la specificazione *"che i 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 - sia dall'aggiudicatario che dalla società proponente o dall'assuntore - nei confronti della procedura, né essere causa giustificativa di ritardi nel versamento del prezzo di aggiudicazione o dell'eventuale differenza tra l'importo complessivamente ricavato dalle vendite e quello di euro 7. 200.000,00 che dovrà essere tempestivamente versata dall'assuntore xxx soc. coop. a r.l."*.

LE DIFFERENZE TRA LE PRECEDENTI PROPOSTE DI CONCORDATO PRESENTATE DA OMISSIS E QUELLA ATTUALE

Tanto premesso, il collegio ritiene opportuno evidenziare come la proposta di concordato presentata il 09.06.2021 presenti numerose differenze rispetto a quelle precedenti depositate il 20.02.2020 (dichiarata ammissibile dal Tribunale ma sulla quale i creditori non si sono pronunciati, avendo la proponente presentato istanza di modifica ex art. 9 co. 2 D.L. n. 23/2020) ed il 18.02.2021 (dichiarata inammissibile).

In particolare:

la proposta originaria presentata il 20.02.2020 da omissis - a differenza di quelle successive - non prevedeva la presenza di un assuntore;

la proposta depositata il 18.02.2021 prevedeva il pagamento dei creditori privilegiati entro un anno dall'omologazione, quella attuale ne prevede il pagamento integrale entro sei mesi dall'omologazione;

la proposta del 18.02.2021 prevedeva il pagamento dei chirografari nella misura del 75% entro tre anni, quella attuale ne prevede il pagamento nella misura del 65% entro tre anni;

la proposta del Febbraio 2021 non prevedeva il pagamento di alcuna cauzione da parte dell'assuntore, laddove quella attuale prevede il pagamento di euro 200.000,00 ancor prima dello svolgimento della procedura competitiva;

la proposta del 18.02.2021 prevedeva un impegno della società assuntrice condizionato al verificarsi di eventi di incerta valutazione, oltre che suscettibili di generare rallentamenti e/o contenzioni, ossia lo scioglimento dei contratti ex art. 169 bis L.F., la riconsegna dei rami di azienda da parte di xx entro la data fissata per l'omologazione in condizioni di efficienza e funzionalità, l'affitto dei rami di azienda ad una società ancora da costituirsi partecipata dalle socie di omissis, etc. Viceversa, nella proposta oggi in esame l'impegno dell'assuntore xxx prevede quale unica condizione l'apertura di una procedura competitiva in ordine ai beni oggetto di rent to buy, senza alcun riferimento ai tempi ed alle modalità dell'eventuale riconsegna dei beni ovvero agli altri eventi che erano stati dedotti nella precedente condizione;

la proposta oggi in esame prevede un impegno dell'assuntore ben preciso con riferimento sia al quantum che ai tempi dell'intervento, ove si consideri che xxx si è impegnata a versare l'eventuale differenza tra il ricavato della vendita dei beni oggetto di rent to buy e quello assunto nel piano (euro 7.200.000,00) entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

Ne deriva che la proposta del giugno 2021 è diversa e migliorativa per i creditori rispetto a quelle precedenti, sicché può concludersi che essa non esprime la volontà di abusare dello strumento concordatario o di procrastinare la dichiarazione di fallimento, bensì quella di esplorare una diversa modalità di risoluzione della crisi di liquidità attraversata dalla proponente; risoluzione della crisi alla quale il legislatore ha improntato tutta la disciplina del concordato preventivo, anche attraverso l'introduzione di disposizioni derogative del diritto comune (si pensi agli artt. 163 bis L.F. e 169 bis L.F.).

Quanto, poi, alla possibilità di presentare una nuova proposta concordataria allorché quella precedente non abbia avuto esito positivo e ciò nonostante la pendenza di un ricorso di fallimento, tale possibilità è stata confermata dalla Corte di Cassazione.

Difatti, recentemente la Suprema Corte ha affermato che *"ai sensi dell'art. 161, 9 comma, legge fall., al debitore non ammesso al concordato di cui al sesto comma, è precluso unicamente di ripresentare nel biennio una nuova domanda di concordato con riserva. Ebbene, dal dato testuale, che non autorizza interpretazioni estensive od analogiche, può dunque ricavarsi, a contrario, che il medesimo debitore può presentare una nuova domanda di concordato ai sensi del primo comma dell'articolo citato. [...]Le SS. UU hanno precisato che è inammissibile una domanda di concordato preventivo presentata dal debitore non per regolare la crisi dell'impresa, ma solo per procrastinare la dichiarazione di fallimento: in questo caso, infatti, la domanda integra gli estremi dell'abuso del processo", che ricorre quando, con violazione dei canoni generali di correttezza e buona fede e dei principi di lealtà processuale e del giusto processo, si utilizzano strumenti processuali per perseguire finalità deviate od eccedenti rispetto a quelle per le quali l'ordinamento le ha predisposte. **Ne consegue che non può certo dubitarsi sulla possibilità da parte del debitore di presentare ai creditori una nuova proposta concordataria, dopo che la prima non sia stata positivamente apprezzata dai creditori attraverso l'esercizio del diritto di voto (arti. 179 e 162 Legge fall.), atteso che - come già correttamente evidenziato dalla giurisprudenza di questa Corte (cfr. sempre Cass., sent. n. 6277/2016, cit. supra) - l'unica limitazione prevista positivamente dalla legge fallimentare alla possibilità di presentazione di una nuova proposta concordataria è quella di cui al nono comma dell'art. 161 Legge fall. nella ipotesi di concordato "con riserva", ipotesi la cui disciplina non è estensibile alle altre fattispecie non regolate dalla norma da ultimo citata. Come correttamente rilevato anche dalla corte territoriale, deve dunque ritenersi che la società debitrice, dopo la mancata approvazione, ai sensi dell'art. 177 legge fall., della prima proposta concordataria, aveva la possibilità - in pendenza dei termini per la pronuncia dei provvedimenti previsti dagli artt. 179 e 162 legge fall. (in ordine alla necessità declaratoria di inammissibilità della proposta) e previa rinuncia alla prima domanda di concordato (non approvata) (cfr. Cass. n. 495/2015, cit. supra) - di presentare una nuova proposta concordataria di soluzione della crisi e dell'insolvenza per evitare la conclusione fallimentare, ponendosi come unico limite a tale agire l'eventuale esercizio distorto ed abusivo della detta facoltà da parte del debitore, come tale***

indirizzato non già alla previsione di una ordinata e condivisa soluzione negoziale dell'insolvenza (attraverso la presentazione di una nuova e seria proposta concordataria, volta ad intercettare il consenso del ceto creditorio), quanto piuttosto solo a procrastinare nel tempo la dichiarazione di fallimento" (Cass. civ. n. 25479/2019).

LA POSSIBILITA' DI DISPORRE LA PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 163 BIS L.F. DEI BENI OGGETTO DEI CONTRATTI DI RENT TO BUY

Infine, è possibile procedere all'apertura di una procedura competitiva con riferimento ai beni (rami di azienda ed immobile) oggetto dei contratti di rent to buy.

Difatti, quest'ultima fattispecie negoziale rientra nel perimetro applicativo dell'art. 163 bis L.F., il quale dispone che occorre procedere alla gara *"quando il piano di concordato [...] comprende una offerta da parte di un soggetto già individuato avente ad oggetto il trasferimento in suo favore, anche prima dell'omologazione, verso un corrispettivo in denaro o comunque a titolo oneroso dell'azienda o di uno o più rami d'azienda o di specifici beni"* e che *"le disposizioni del presente articolo si applicano anche quando il debitore ha stipulato un contratto che comunque abbia la finalità del trasferimento non immediato dell'azienda, del ramo d'azienda o di specifici beni"*.

Invero, il contratto di rent to buy è certamente destinato al trasferimento non immediato del bene in favore del conduttore; peraltro, nel caso di specie la conduttrice xx xxxxx era certamente a conoscenza dello stato di crisi di omissis e della volontà di quest'ultima di presentare una proposta di concordato, come si evince dalla lettura dei citati contratti.

Alla luce di quanto osservato,

LETTI

gli artt. 88 co. 2, 160, 161, 162, 163, 163 bis e 166 co. 2 L.F.,

P.Q.M.

DICHIARA

aperta la procedura di concordato preventivo della omissis., in persona del legale rapp.te pro tempore (C.F. e P.IVA: xxxxxxxxxxx), iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al numero REA SA-xxxx, con sede legale in Pagani (SA) alla Via Tenente Marco Pittoni n. 11,

NOMINA

quale **Giudice delegato** per la procedura il dott. **Pasquale Velleca;**

ORDINA

la convocazione dei creditori per il **18/01/2021 Ore 12:00**

onerando il commissario di comunicare anche tramite pec- il presente provvedimento ai creditori **entro** il 7/09/2021

- -

NOMINA

commissari giudiziali l'Avv. Francesco Saverio Ferrajoli ed il dott. Giovanni Faggiano, già commissari nella precedente procedura di concordato azionata dalla proponente.

PONE

a carico della omissis l'obbligo di versare entro il **termine perentorio di quindici giorni** dalla comunicazione del presente decreto l'importo di **euro 40.000,00** su conto corrente intestato alla procedura, da accantonare per le spese di giustizia;

DISPONE

che alla scadenza del termine i commissari giudiziali relazionino in ordine al pagamento o meno della cauzione da parte della società proponente;

DISPONE

che i commissari giudiziali procedano alla trascrizione nei pubblici registri del presente provvedimento sugli immobili di proprietà della proponente inseriti nella proposta di concordato;

ASSEGNA

all'assuntore xxx soc. coop. a r.l. **il termine perentorio di giorni quindici** - a decorrere dalla comunicazione del presente provvedimento - **per il versamento della cauzione di euro 200.000,00 su un c/c e/o libretto intestato alla procedura** e vincolato all'ordine del giudice delegato; c/c e/o libretto che i commissari provvederanno senza indugio ad aprire presso un istituto di credito che pratichi condizioni economiche favorevoli.

Si precisa che l'importo di euro 200.000,00 sarà vincolato su un apposito c/c intestato alla procedura, con restituzione dello stesso ad xxx soc. coop. a r.l. in caso di mancata omologazione della proposta di concordato.

AUTORIZZA

D) la proponente omissis alla stipula di un nuovo contratto di locazione con xx s.r.l. dei locali facenti parte del più ampio compendio immobiliare denominato "Korè Village" di proprietà della società xx xxx., in conformità al format di contratto di locazione di porzione immobiliare depositato sub doc. 15, del Fascicolo

II, da sottoscrivere soltanto all'esito della sottoscrizione del contratto di affitto di cui al successivo punto;

- 2) la proponente omissis ad accettare la proposta irrevocabile (valida fino al 31.07.2021) pervenuta da xxxxxxxxxxxxxx. di affitto del ramo di azienda in titolarità della medesima omissis della durata di anni 12 e con un canone annuo di euro 75.000,00, suscettibile di essere maggiorato in ragione del fatturato dell'azienda (cfr. doc. 11), ferma la precisazione che tale contratto è da intendersi risolutivamente condizionato all'eventuale fallimento di omissis.;

LETTO

L'art. 163 bis L.F.

DISPONE

procedersi alla raccolta di eventuali ulteriori offerte volte all'acquisto dei seguenti beni:

- 1) LOTTO UNO: ramo di azienda corrente a Nocera Superiore (SA) in via Nazionale n. 443**, nella sua attuale consistenza, oggetto del "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto" per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20 febbraio 2019 , N.ro 28282 del Repertorio, N.ro 18785 della Raccolta.
Prezzo base indicato nella proposta: euro 895.935,00;
- 2) LOTTO DUE: ramo di azienda corrente a Castel San Giorgio (SA) in via Tenente Bruno Lombardi n. 26**, nella sua attuale consistenza, oggetto del "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto" relativo al per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20 febbraio 2019, N.ro 28286 del Repertorio, N.ro 18789 della Raccolta.
Prezzo base indicato nella proposta: euro 255.330,00
- 3) LOTTO TRE: ramo di azienda corrente a Giffoni Valle Piana (SA) Via Valentino Fortunato Zona Pip Lotto 5** nella sua attuale consistenza e **compendio immobiliare ivi ubicato di proprietà della omissis**, come descritto ed identificato nel "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda e di immobili con diritto di acquisto" relativo per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20 febbraio 2019, N.ro 28290 del Repertorio, N.ro 18793 della Raccolta.

Prezzo base ramo di azienda indicato nella proposta: euro 158.451,00

Prezzo base immobile indicato nella proposta: 973.125,00

Prezzo base complessivo del lotto: euro 1.131.576,00

- 4) LOTTO QUATTRO: ramo di azienda corrente a Nocera Inferiore (SA) in via Napoli n.61**, nella attuale consistenza, oggetto del "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto", per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 21 febbraio 2019, N.ro 28296 del Repertorio, N.ro 18799 della Raccolta.

Prezzo base indicato nella proposta: euro 972.595,00;

Rami di azienda ed immobile tutti meglio descritti nella perizia di stima a firma del dott. Antonio De Vito e dell'ing. Amico Mario **che dovranno essere allegate all'avviso di vendita.**

PRECISAZIONI SUL PREZZO BASE

La proposta di concordato prevede come prezzo base di ciascun bene (rami di azienda ed immobile) un importo pari alla somma dell'intera quota buy stabilita in ciascun contratto+ la quota rent ancora da pagare dalla conduttrice xx xxxxxxxxxxxx alla data di aggiudicazione (presuntivamente fissata al 30.09.2021), detratto l'importo della merce presente nei magazzini come valorizzata nei singoli contratti (da intendersi definitivamente acquisita da xxxxxxxxxxxx).

Pertanto, considerato che - come di seguito si preciserà - la vendita (e l'eventuale aggiudicazione) è fissata per il giorno **16/11/2021 ore 12:00**

DISPONE

che nell'avviso di vendita sia indicato **quale prezzo base di ciascun bene un importo pari alla somma dell'intera quota buy stabilita in ciascun contratto + la quota rent ancora da pagare da xxxxxxxxxxxx alla data del 16/11/2021** , detratto **l'importo della merce presente nei magazzini come valorizzata nei singoli contratti** (da intendersi definitivamente acquisita da xxxxxxxxxxxx).

A tal fine i commissari effettueranno gli opportuni calcoli e depositeranno apposita istanza di autorizzazione ad indicare il prezzo base come calcolato in conformità alle predette istruzioni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La gara avverrà dinanzi *al* g.d., dott. Pasquale Velleca.

Le offerte, a pena di inefficacia, dovranno prevedere:

- a) il pagamento quanto meno del prezzo base sopra indicato per ciascun bene posto in vendita;
- b) il versamento - con le modalità telematiche di seguito indicate - di una somma pari ad almeno il **venti per cento (20%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto ovvero di mancato versamento del saldo entro il termine perentorio;**
- c) l'offerente si impegnerà, in caso di aggiudica, al pagamento del prezzo **entro il termine - perentorio ed improrogabile - di sessanta giorni dall'aggiudicazione;**

MODALITA' E TERMINI DELL'OFFERTA

La domanda di partecipazione alla gara deve essere inserita in busta chiusa, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: "Partecipazione alla vendita del giorno 16/11/2021 e null'altro (né nome dell'offerente né il bene per cui è stata fatta

l'offerta né altro); la busta chiusa può essere consegnata direttamente *in* cancelleria (in tal caso il cancelliere provvederà ad apporre timbro e firma sulla busta e a consegnare una copia fotostatica all'offerente) **entro le ore 12:00 del 15/11/2021**

A PENA DI INAMMISSIBILITA' DELLA DICIDARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO:

si deve indicare il Numero di Ruolo Generale del concordato preventivo (r.g. n. 3/2021);

si deve indicare che l'offerta è irrevocabile;

si deve indicare il lotto per il quale l'offerta viene formulata;

si deve dichiarare di conoscere le condizioni di fatto e di diritto dell'azienda che si chiede di acquistare;

se l'offerente è una persona fisica, si deve indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed 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, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa);

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

Va indicato il prezzo offerto a pena di inefficacia.

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 documento di identità;
- b2) per le persone giuridiche: visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante, **fotocopia di un documento d'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 da 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 trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto ovvero di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel presente provvedimento.**

L'assegno sarà restituito all'offerente che non sia risultato aggiudicatario.

SVOLGIMENTO DELLA GARA ED AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avrà luogo innanzi al G.D., nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Nocera Inferiore, Sezione Fallimentare, il **giorno 16/11/2021 alle ore 12.00** alla presenza degli offerenti, ove comparsi.

Laddove pervengano più offerte, 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.

Si precisa, altresì, che il rialzo minimo dovrà essere di euro 50.000,00.

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

Dell'udienza dovrà darsi avviso, a cura dei commissari, all'offerente di cui al piano presentato (ossia XXXXXXXXXXXXX S.r.l.), il quale potrà partecipare alla eventuale gara presentandosi il giorno fissato per l'apertura delle buste.

ESITO DELLA VENDITA - OBBLIGHI IN CAPO ALL'ASSUNTORE XXX SOC. COOP A R.L. ED IN CAPO AL CONDUTTORE XXXX XXXXXX. - PRECISAZIONI

A seconda dell'esito della gara i beni (rami di azienda ed immobile) oggetto dei contratti di rent to buy potranno essere aggiudicati all'attuale conduttore ovvero ad un terzo.

In entrambi i casi **il soggetto risultato aggiudicatario (sia che si tratti di xx xxxxxxxx xxxx., sia che si tratti di un terzo) dovrà provvedere al versamento del saldo entro il termine perentorio ed improrogabile - di sessanta giorni dall'aggiudicazione.**

Nell' avviso di vendita - che dovrà essere pubblicato dai commissari - dovrà specificarsi 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 si trova il bene; la vendita è a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, non potrà essere revocata per alcun motivo, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per eventuali asserite difformità; 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 e notarili per il trasferimento.

Inoltre, negli avvisi di vendita relativi ai rami aziendali dovrà essere precisato che è esclusa qualsivoglia responsabilità dell'acquirente per i debiti di qualsiasi tipo e causale relativi al ramo aziendale da alienare antecedenti alla data dell'acquisto, ai sensi dell'art. 105 L.F., applicabile al caso di specie giusta il richiamo di cui all'art. 182 L.F..

Dovrà inoltre specificarsi che gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima 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 o sequestri conservativi, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Il commissario sarà tenuto a fornire agli interessati ogni informazione relativa alla documentazione depositata dalla debitrice in sede di concordato; si onera il commissario a predisporre un sistema di visibilità di tale documentazione e di relazionare al g.d. sul punto per ottenere la specifica autorizzazione.

Con riferimento all'immobile sito in Giffoni Valle Piana (SA) l'avviso di vendita dovrà contenere l'espressa indicazione che in caso di mancata omologazione della proposta concordataria (anche all'esito di eventuali impugnazioni), non sarà ordinata la cancellazione dei gravami presenti sul bene.

Ancora, nell'avviso di vendita dovrà specificarsi che i 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 le medesime ragioni si precisa 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'assuntore XXX soc. coop. a r.l. nei confronti della procedura, né essere causa giustificativa di ritardi nel versamento **dell'eventuale differenza tra l'importo complessivamente ricavato dalle vendite e quello di euro 7.200.000,00, che dovrà essere versata dall'assuntore XXX soc. coop. a r.l. entro e non oltre il termine - perentorio ed improrogabile - di giorni trenta dall'aggiudicazione.**

A tal riguardo, qualora all'esito della gara xxxxxxxxxxxx. non dovesse risultare aggiudicataria di uno o più beni oggetto di rent to buy, a quest'ultima il **credito prededucibile pari all'importo della quota buy versata da XX in favore di omissis alla data di aggiudicazione** (che nel piano è stata calcolata in euro 1.151.346,83 prendendo come riferimento la data del 30.04.2021) **dovrà essere versata da omissis (o dal coobbligato in solido XXX soc. coop. a r.l.) agli organi della procedura entro il termine - perentorio ed improrogabile - di giorni trenta dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.**

Tale versamento avverrà su un c/c e/o libretto dedicato aperto dai commissari e vincolato all'ordine del g.d..

Resta inteso che il pagamento del predetto importo prededucibile sarà corrisposto ad XX al momento della consegna all'aggiudicatario dei beni oggetto di rent to buy.

Viceversa, come già sopra osservato, qualora i beni dovessero essere aggiudicati in favore dell'attuale conduttore xxxxxxxxxxxx., quest'ultima dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro il termine - perentorio ed improrogabile - di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

PUBBLICAZIONI ED ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di vendita dovrà essere pubblicato, a cura del commissario, a norma dell'art. 18 c.p.c., 1° comma, **sul portale delle vendite pubbliche almeno 60/sessanta giorni del termine per la presentazione delle offerte.**

Sarà obbligo dei commissari provvedere al pagamento del contributo di pubblicitario - previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del d.p.r. n. 115/2002, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>.

Inoltre saranno eseguite le forme di pubblicità di seguito indicate:

inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita

relazione di stima, nel **sito internet www.astalegale.net almeno 45**

prima della data di scadenza del termine;

pubblicazione facoltativa di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica dei lotti e della perizia degli stessi, il prezzo, la misura dell'aumento, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del curatore e della cancelleria fallimentare presso cui assumere ulteriori informazioni), almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte e una

volta **su siti specializzati da individuarsi dai commissari, laddove gli stessi esistano.**

Manda ai commissari per la pubblicità disposta con la presente ordinanza e per gli adempimenti consequenziali, tra cui la notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita ai creditori privilegiati.

Nelle pubblicità effettuate dovranno essere altresì indicate le modalità per visionare la integrale documentazione relativa all'azienda (eventuale *data room* o altro da predisporre dal commissario, autorizzato all'uopo dal g.d.).

In relazione al tempo necessario per la conclusione della procedura di vendita

l'udienza di adunanza dei creditori potrà essere posticipata.

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alla società

ricorrente ai commissari Avv. Francesco Saverio Ferrajoli e dott. Giovanni Faggiano ai creditori ed a XX XXXXXXXXXXXX ed al P.M. Sede

Nocera Inferiore, 29 / 07 / 2021

Il Giudice

dr. Pasquale Velleca

Il Presidente

dr. Antonio Sergio Robus

t.