AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Ai sensi degli artt. 107 e ss. legge fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2015

"T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE"

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA NICOLETTA CELENTANO

COMMISSARI GIUDIZIALI: PROF. AVV. ASTOLFO DI AMATO e DOTT. MARIO POLITO

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. TEODORO BARBATI

Concordato Preventivo n. 10/2015 - Tribunale di Napoli - "**T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO S.p.A. in liquidazione**", in persona del liquidatore giudiziale, dott. Teodoro Barbati, è interessato a raccogliere e valutare relativamente ai beni immobili di proprietà della società concordataria proposte di acquisto da formulare in base al presente Regolamento pubblicato sui siti www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.entietribunali.it.

La presente non costituisce offerta al pubblico.

Con decreto reso in data **13-24/10/2016** il Tribunale di Napoli ha omologato il concordato preventivo proposto dalla società "T.E.S.S. COSTA del VESUVIO S.p.A." nominando liquidatore giudiziale il dott. Teodoro Barbati. Avverso il decreto di omologa non è stata proposta alcuna impugnazione giusta attestazione rilasciata, in data **1/12/2016**, dalla cancelleria fallimentare.

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

Ai fini del presente avviso e regolamento si intende per:

- **PROCEDURA CONCORSUALE**: il Concordato Preventivo n. 10/2015 - "T.E.S.S. COSTA del VESUVIO S.p.A."- codice fiscale 02822741217, partita I.V.A. 07515220635 - G.D.: dott.ssa Nicoletta Celentano; commissari giudiziali: prof. Avv. Astolfo Di Amato, dott. Mario Polito; liquidatore giudiziale: dott. Teodoro Barbati; decreto di omologa Trib. Napoli 13-24/10/2016.
- **SELEZIONATO/SOGGETTO SELEZIONATO**: il soggetto che la procedura fallimentare ha individuato quale possibile acquirente del bene, del diritto o dei beni in blocco; soggetto obbligato così alla stipula del contratto di vendita, per il quale ha formulato proposta irrevocabile e senza che ciò determini alcun impegno per la procedura concorsuale che,

pertanto, rimane libera di non dare esito alla liquidazione del bene in ogni momento fino alla stipulazione del contratto notarile di vendita

- **SOGGETTO PARTECIPANTE**: colui che ha presentato domanda dinnanzi al notaio.
- **CAUZIONE**: la somma di danaro versata a mezzo di assegni circolari all'atto della presentazione della proposta irrevocabile (e suoi miglioramenti) pari al **10 per cento** del prezzo complessivamente offerto in relazione ad ogni singolo lotto. La cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" - salvo il risarcimento del danno ulteriore - laddove il selezionato non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo a mezzo assegni circolari, nei termini indicati dalla procedura fallimentare. La cauzione potrà essere versata dalla procedura sul proprio conto corrente ed in caso di mancata conclusione del contratto sarà restituita nella misura dell'assegno circolare senza che nulla il selezionato possa pretendere neanche a titolo di interessi.

Tutto ciò premesso si indicano, qui di seguito, le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle proposte.

Oggetto della proposta sono i beni immobili di seguito indicati.

LOTTO 1 **Capannone industriale** denominato "**ex-Metalfer**", con annessa area esterna, sito in **Torre Annunziata** (NA), attualmente riportato in Catasto Fabbricati del detto comune nel seguente modo:

- al **Foglio 15**, **p.lla 949**, **sub 1**, **z.c. 1**, **cat. D/1** - rendita Euro 105.000,00 - **Via Terragneta n. 40**, **piano T**, **Lotto G** (l'attuale identificativo catastale deriva dall'identificativo catastale "Foglio 15, p.lla 99 sub 105" giusta variazione del 21/4/2015, protocollo n. NA0172127 in atti dal 21/4/2015 ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni (n. 72225.1/2015); a sua volta l'identificativo catastale di "Foglio 15, p.lla 99 sub 105" derivava dall'identificativo catastale di "Foglio 13, p.lla 46 - Foglio 15, p.lla 99, cat. D/1, Via Terragneta, piano T/1-2-S1, giusta variazione del 2/10/1997 in atti dal 19/12/1997 Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15322.1/1997); a sua volta ancora l'identificativo catastale di "Foglio 13, p.lla 46 - Foglio 15, p.lla 99" derivava dall'identificativo catastale di "Foglio 6, p.lla 8, sub 99 - Foglio 13, p.lla 46, cat. D/1, Via Terragneta, PT-1-2, giusta variazione del 8/8/1975 in atti dal 5/12/1993 Rettifica di impianto (n. A15077.900/1987).
- al **Foglio 15**, **p.lla 949**, **sub 2**, **z.c. 1**, **cat. D/1** - rendita Euro 66.300,00 - **Via Solferino snc**, **piano T-1**, **Lotto F** (l'attuale identificativo catastale deriva dall'identificativo catastale "Foglio 15, p.lla 99 sub 104" giusta variazione del 21/4/2015, protocollo n. NA0172130 in atti dal 21/4/2015 ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni (n. 72228.1/2015); a sua volta l'identificativo catastale di "Foglio 15, p.lla 99

sub 104" derivava dall'identificativo catastale di "Foglio 13, p.lla 46 - Foglio 15, p.lla 99, cat. D/1, Via Terragneta, piano T/1-2-S1, giusta variazione del 2/10/1997 in atti dal 19/12/1997 Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15322.1/1997); a sua volta ancora l'identificativo catastale di "Foglio 13, p.lla 46 - Foglio 15, p.lla 99" derivava dall'identificativo catastale di "Foglio 6, p.lla 8, sub 99 - Foglio 13, p.lla 46, cat. D/1, Via Terragneta, PT-1-2, giusta variazione del 8/8/1975 in atti dal 5/12/1993 Rettifica di impianto (n. A15077.900/1987).

PREZZO BASE (ribassato)

LOTTO 1: **Euro 4.802.250,00** (quattromilioniottocentoduemiladuecentocinquanta/00)

Offerte minime in aumento: **Euro 50.000,00** (cinquantamila/00)

Condizioni Generali di Vendita

L'aggiudicatario prende atto di quanto segue.

(1) I beni immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento, come descritti nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato dalla società concordataria e nella relazione-ipocatastale redatta dal notaio incaricato dalla procedura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, servitù attive e passive; la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia neanche in merito alla regolarità urbanistico-edilizia, catastale ed energetica dell'immobile.

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

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

(4) Il saldo prezzo, unitamente alle spese di cui al successivo punto 5, dovrà avvenire **entro 60 giorni** (sessanta) dall'aggiudicazione definitiva direttamente alla procedura concordataria, dedotta la cauzione versata, a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i ovvero

mediante bonifico alle coordinate bancarie della procedura concordataria che saranno indicate dal liquidatore giudiziale.

(5) Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso notaio indicato dal liquidatore giudiziale e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili e le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

(6) In caso di pluralità di offerenti, si svolgerà, presso lo studio del notaio dott. Paolo Guida in Napoli alla via Bisignano n. 11, una gara informale al rialzo, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Si precisa che può partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente ma dovrà essere munita di procura speciale notarile. Ai non aggiudicatari verrà immediatamente restituita la cauzione versata.

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

(8) Troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. nell'ipotesi di rifiuto dell'aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine indicato di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, tenuto conto di quanto previsto al punto precedente, e alla stipula dell'atto notarile entro 1 (uno) mese dall'avvenuto saldo prezzo.

(9) In difetto del consenso del creditore ipotecario parzialmente insoddisfatto alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, si procederà alla purgazione della ipoteca su ordine di cancellazione emesso a cura del Giudice Delegato alla procedura, su istanza dell'aggiudicatario e previo parere dei commissari giudiziali e del liquidatore giudiziale. Il tutto successivamente al saldo del prezzo e alla stipula dell'atto di trasferimento.

(10) La partecipazione alla vendita competitiva implica, per il partecipante, il riconoscimento espresso di tutto quanto indicato nella perizia di stima relativa all'immobile oggetto della vendita, di quanto altresì certificato dal notaio nella relazione ipo-catastale ventennale e di quanto, infine, è indicato nel presente regolamento.

(11) Non è previsto il pagamento rateale del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione;

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

competitiva.

Regolamento per le offerte e per la partecipazione

1. Gli interessati potranno presentare, **entro le ore 12.00** del giorno **26 giugno 2018**, in **busta chiusa**, le istanze di partecipazione alla vendita, con l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base - pari ad **euro 4.802.250,00** - presso lo Studio del notaio dott. Paolo Guida in Napoli alla via Bisignano n. 11 accompagnate da assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura concorsuale "**Concordato Preventivo 10/2015 - Tribunale di Napoli**" pari al **10%** del prezzo offerto, a valere quale cauzione.
2. La proposta dovrà essere irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c. con un **termine di irrevocabilità** fino al **17 luglio 2018**; la proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà essere ad esso conforme e indicare la espressa accettazione delle condizioni ivi previste; la proposta dovrà indicare l'indirizzo PEC al quale ricevere le comunicazioni della procedura.
3. Ove si tratti di società dovrà allegarsi visura aggiornata e documento in copia del legale rappresentante e nella ipotesi di persona fisica un documento di riconoscimento in copia del soggetto proponente; ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente. Non sono ammissibili proposte per persona da nominare.
4. La busta dovrà portare le generalità di chi presenta l'offerta, il numero della procedura (Concordato Preventivo 10/2015 - Tribunale di Napoli), la data della vendita e nessuna altra indicazione. Il notaio incaricato provvederà, all'atto della presentazione dell'offerta in busta chiusa, ad annotare sulla busta stessa data ed ora del deposito.
5. Alle **ore 13.00** dello stesso giorno indicato al **punto 1.**, il Notaio designato, alla sola presenza del liquidatore giudiziale e degli offerenti, provvederà all'apertura delle buste ed alla redazione di un verbale notarile.
6. In tale sede il liquidatore giudiziale provvederà a selezionare la proposta ritenuta più conveniente per la procedura (soggetto selezionato) tenendo conto del prezzo offerto nonché delle garanzie eventualmente offerte; la selezione delle proposte avverrà secondo la discrezionalità tecnica della procedura e nell'interesse della massa dei creditori. Laddove dovessero pervenire due o più offerte di acquisto di pari importo, valutabili di identica convenienza, la scelta del soggetto selezionato sarà effettuata individuando quale selezionato il soggetto che abbia depositato per primo presso il notaio la propria proposta. L'individuazione del proponente come soggetto selezionato non vale come accettazione della proposta.
7. In caso di più offerte, si procederà immediatamente e dinnanzi al notaio incaricato ad una gara al rialzo (rilancio minimo euro 50.000,00) ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il

rilancio più alto; in caso di più offerte validi ed efficaci, laddove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, si procederà alla aggiudicazione a favore del soggetto selezionato; in caso di due o più offerte di acquisto di pari importo, valutate di identica convenienza, si procederà alla aggiudicazione a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

8. Il liquidatore curerà la notifica di cui all'art. 107, 3° comma, l.f. verificando, peraltro, l'eventuale consenso del creditore ipotecario parzialmente insoddisfatto alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie sui beni costituiti in pegno.

9. Il soggetto aggiudicatario, prima della stipula dell'atto di trasferimento, provvederà al versamento del prezzo - a mezzo assegni circolari intestati alla procedura ovvero a mezzo bonifico bancario alle coordinate da richiedersi al liquidatore giudiziale - oltre al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse e oneri fiscali se dovuti per legge relativi all'atto di trasferimento; restano a carico del soggetto aggiudicatario tutti gli oneri di cancellazione delle iscrizioni nonché delle trascrizioni , dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo da eseguirsi con il consenso del creditore ipotecario ovvero, in mancanza, con decreto del G.D. ex art. 108, 2 c., l.f..

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

11. Gli interessati potranno visionare i beni prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni. Essi saranno tenuti ad inviare la richiesta via PEC all'indirizzo nacp102015@procedurepec.it ovvero mediante mail all'indirizzo liquidatoregiudizialetess@gmail.com corredata della copia di un valido documento di riconoscimento.

12. Si applica l'art. 107, 4 c., l.f., per cui è possibile che il liquidatore giudiziale sospenda la liquidazione ove riceva una proposta irrevocabile di acquisto - il cui contenuto deve essere conforme a quanto previsto nel presente regolamento - per un importo migliorativo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto nella proposta del selezionato. La proposta, per essere presa in considerazione, dovrà essere depositata presso il notaio Paolo Guida secondo le modalità previste nel presente regolamento, prima della conclusione della vendita al soggetto selezionato. Ad essa dovrà essere allegato assegno circolare a cauzione intestato a "**Concordato Preventivo 10/2015 - Tribunale di Napoli**" pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto. In esito all'esame della detta proposta - e in ogni caso in cui il liquidatore giudiziale dovesse decidere di sospendere la vendita - il liquidatore giudiziale relazionerà al G.D. in ordine alla opportunità di scelta del proponente come nuovo selezionato senza che

ciò valga e significhi accettazione della proposta. In tal caso, si provvederà a comunicare a mezzo PEC al soggetto la sua qualifica di nuovo soggetto selezionato con tutte le conseguenze previste nel regolamento. Al precedente selezionato ed agli altri interessati sarà comunicata, a mezzo PEC, l'esistenza di una nuova offerta selezionata ed il prezzo senza indicare il nome del selezionato.

Per maggiori informazioni e condizioni generali di vendita rivolgersi al liquidatore giudiziale dott. Teodoro Barbati, con Studio in Marigliano (NA), Via Libertà 2, tel. 081/8410705, fax 081/19318523, e-mail: liquidatoregiudizialetess@gmail.com. Perizie di stima, relazione ipo-catastale e altre ulteriori informazioni consultabili sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net e www.entietribunali.it.