



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE
CONC. PREV. 4D s.r.l.

2/2021 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 08.09.2020 la società 4D. s.r.l. presentava domanda di concordato cd. con riserva.

La proposta ed il piano venivano depositate il 15.01.2021 e prevedevano l'obbligo della proponente e dell'assuntore OPM 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 100%, di tutti i debiti chirografari, entro tre anni dalla omologazione.

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

- 1) scioglimento dei contratti di rent to buy indicati nella proposta ed effettiva riconsegna a 4D, da parte dell'attuale detentore AP Commerciale, 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 (in favore di AP Commerciale) ad altro operatore della GDO (in particolare, la Multicedi s.r.l.);
- 3) definitiva omologazione del concordato preventivo da parte del Tribunale di Nocera Inferiore.

Con provvedimento del 20.05.2021 la proposta formulata da 4D. s.r.l. veniva dichiarata inammissibile, con fissazione dell'udienza del 10.06.2021 per l'esame dell'istanza di fallimento iscritta al numero di r.g. 78/2020 depositata da GE.MA DISAL S.R.L. per un credito di euro 34.280,12 in forza di decreto ingiuntivo n. 1133/2019.

Successivamente al 20.05.2021 e prima dell'udienza del 10.06.2021, nei confronti della 4D. s.r.l. venivano presentate le ulteriori seguenti istanze di fallimento:

- 1) AP Commerciale s.r.l. (r.g. 76/2021): credito di euro 91.969,56 in forza di cessioni di credito intercorse con società creditrici di 4D. s.r.l. in forza di fatture;
- 2) Il Vostro Fornaio s.p.a. (r.g. n. 82/2021): credito di euro 7.247,97 in forza di fatture del 2018 e 2019;
- 3) Fior Tramonti di Amato Vincenzo (r.g. 83/20221): credito di euro 2.584,69 in forza di fatture;
- 4) Campanialat s.r.l. (r.g. 85/2021): credito di euro 4.951,90 in forza di fatture;
- 5) CEP s.r.l. di Esposito Nicola (r.g. n. 88/2021): credito di euro 780.429,26 in parte in forza di fatture ed in parte per aver acquistato crediti vantati (in forza di fatture) da altre società nei confronti di 4D. s.r.l.;
- 6) Anna Cinque (r.g. n. 90/2021): credito di euro 48.473,23 per aver difeso 4D. in nove giudizi di opposizione a decreto ingiuntivo;
- 7) Francesco Mandara (r.g. n. 93/2021): credito di euro 20.000,00 per l'attività prestata ai fini della presentazione del concordato;
- 8) Raffaele Fasolino (r.g. n. 96/2021): credito di euro 679.001,13 in forza di fattura del 27.12.2019.

Il 04.06.2021 la 4D s.r.l. è stata posta in liquidazione (cfr. verbale di assemblea in atti).

Infine, **il 09.06.2021 la 4D. s.r.l. ha presentato una nuova proposta di concordato preventivo, le cui linee essenziali vengono di seguito esposte.**

LA NUOVA PROPOSTA DI CONCORDATO FORMULATA DA 4D. s.r.l.

La proposta della 4D. S.r.l. *“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:*

- 1) al soddisfacimento per intero di tutti i debiti privilegiati, oltre interessi, entro sei mesi dalla omologazione;*
- 2) al soddisfacimento, in misura pari al 100%, di tutti i debiti chirografari, entro tre anni dalla omologazione”* (cfr. pagg. 16, 74 ed 80 della proposta) ed in particolare:
 - a) “i creditori prededucibili saranno soddisfatti a seconda delle epoche di esigibilità e comunque entro i tre anni dalla omologazione;*
 - b) i creditori privilegiati, per i quali è previsto il pagamento al 100%, saranno integralmente soddisfatti entro sei mesi dalla omologazione,*
 - c) i creditori chirografari saranno pagati integralmente, entro tre anni dalla omologazione e precisamente, quanto al 25% dei rispettivi crediti entro sei mesi dalla omologazione, quanto al 37,5% dei rispettivi crediti entro due anni dalla omologazione e quanto al residuo 37,5% dei rispettivi crediti entro tre anni dalla omologazione”* (cfr. pag. 80 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 4D s.r.l. il 04.06.2021 (doc. 1).

A fronte di una debitoria complessiva di euro 8.880.250,00, nonché della sussistenza della ulteriore debitoria prededucibile indicata nel piano (per complessivi euro 1.406.859,92) e dell’accantonamento, per fondi rischi prudenziali, stimati in complessivi

euro 1.243.057,06, **il fabbisogno concordatario viene indicato dalla proponente in complessivi euro 11.530.166,00** (cfr. pag. 62 e 79 della proposta, nonché pag. 53 del piano), di cui:

- euro 1.536.418,00 quale passivo prededucibile;
- euro 2.998.241,00 quale passivo privilegiato (100%) comprensivo di interessi pagato al 100%;
- euro 6.995.506,00 quale passivo chirografario (100%).

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 Costantino l'Africano n. 19, Salerno;
 - b) Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni;
 - c) Via Indipendenza n. 41, Nocera Superiore;
- 2) **la cessione dell'immobile** – ove viene esercitato il ramo di azienda in titolarità di G.D.D. s.r.l. – sito alla Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio.

Invero, i predetti rami di azienda e l'immobile sito in Castel San Giorgio sono oggetto di contratti di rent to buy conclusi dalla concedente 4D. S.R.L. con la conduttrice AP COMMERCIALE s.r.l. il 20.02.2019;

- 3) **la cessione dell'immobile** di proprietà della proponente sito alla Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno, ove viene esercitato ed è ubicato il ramo di azienda di cui alla precedente lettera a);
- 4) **la cessione dell'immobile** (rectius, del contratto di leasing concluso con SG Leasing avente ad oggetto l'immobile) sito alla Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni, ove viene esercitato ed è ubicato il ramo di azienda di cui alla precedente lettera b).

Tale immobile non è di proprietà della proponente 4D s.r.l. bensì della SG LEASING S.P.A., con la quale 4D in data 18.11.2013 ha stipulato un contratto di leasing immobiliare, successivamente ceduto ad AP Commerciale s.r.l. al prezzo di euro 386.112,00, giusto atto notarile del 20.02.2019.

Con riferimento ai suindicati beni (tre rami di azienda ed immobile sito alla Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio) oggetto dei citati contratti di rent to buy, la società proponente ha chiesto di procedere 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 4.200.000,00 (cfr. pag. pagg 40, 45 e 76 della proposta e pag. 42 del piano).

A tal riguardo, la 4D s.r.l. ha rappresentato la convenienza per i creditori a procedersi con vendita competitiva, atteso che il valore (comprensivo di quota rent e quota buy, anche con riferimento alle merci ed all'avviamento) dei tre rami di azienda e dell'immobile di Castel San Giorgio indicato nei contratti conclusi nel Febbraio 2019 è pari complessivamente ad euro 2.550.467,00 (di cui euro 765.140,10 per la quota rent ed euro 1.785.326,90 per la quota buy) e precisamente:

- 1) euro 678.457,00,00 per l'immobile sito alla Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio
- 2) complessivi euro 1.872.010,00 per i tre rami di azienda.

Inoltre, con riferimento agli immobili siti alla Via Costantino l'Africano (Salerno) ed alla via Mandoli n. 51 (Cava dé Tirreni), rispetto ai quali pure è stato chiesto procedersi a vendita competitiva, la società proponente ha rappresentato la convinzione di poter conseguire dalla gara l'importo di euro 3.600.000,00 (ossia euro 1.800.000,00 per ciascun immobile) specificando che, per quanto concerne l'immobile di via Mandoli, soltanto euro 1.157.839,00 sarebbero destinati ai creditori di 4D, mentre i restanti euro 642.160,00 dovrebbero essere versati dall'aggiudicatario direttamente ad SG Leasing per il riscatto del bene ancora in leasing (cfr. pag. pag 40 e ss. della proposta).

Alla proposta ed al piano presentate da 4D. s.r.l. 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 redatta dall'ing. Mario Amico relativa all'immobile sito alla Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno (cfr. doc. 8);
- 3) la perizia di stima asseverata redatta dall'ing. Mario Amico relativa all'immobile sito alla Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni (cfr. doc. 9).

LE RISORSE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO

Come sopra osservato, **il fabbisogno concordatario viene indicato dalla proponente in complessivi euro 11.530.166,00** (cfr. pag. 62 e 79 della proposta, nonché pag. 53 del piano), di cui:

- 1) euro 1.536.418,00 quale passivo prededucibile;
- 2) euro 2.998.241,00 quale passivo privilegiato (100%) comprensivo di interessi pagato al 100%;

3) euro 6.995.506,00 quale passivo chirografario (100%).

Invero, 4D s.r.l. ha rappresentato che le risorse necessarie per l'esecuzione del concordato dovrebbero derivare (cfr. pag. 71 e 79 della proposta):

- a) dal ricavato della vendita dei beni (tre rami di azienda ed immobile) oggetto dei contratti di rent to buy, dell'immobile sito alla Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno e dell'immobile di via Mandoli n. 51 (quest'ultimo oggetto del contratto di leasing): euro 7.157.840;
- b) dal realizzo dell'attivo circolante: euro 964.645,00
- c) dalle disponibilità liquide: euro 218.143,00;
- d) dagli ulteriori flussi che si stima possano essere generati dalla società nell'arco di piano in ragione dei margini positivi derivanti dalle locazioni degli ulteriori immobili di proprietà di 4D s.r.l.: euro 883.194,00;
- e) dal surplus di risorse necessarie per il soddisfo del fabbisogno del fabbisogno concordatario garantito dall'assuntore OPM soc. coop. a r.l.: euro 2.306.343,00.

Totale: euro 11.530.166,00.

L'ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI CONCORDATARI DA PARTE DI OPM soc.
coop. a r.l.

La proposta di concordato presentata da 4D. s.r.l. prevede **l'assunzione da parte di OPM 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 4D. s.r.l., ossia **dell'intero fabbisogno concordatario** – anche meramente potenziale – **come determinato nel piano; ciò utilizzando a tal fine i flussi finanziari derivanti dall'attivo circolante e dalla alienazione mediante la procedura competitiva ex art. 163 bis l. fall. degli assets patrimoniali ceduti ai creditori e obbligandosi a versare, quale finanza esterna, le ulteriori risorse necessarie a dare corretto e puntuale adempimento delle obbligazioni di pagamento derivanti dalla presente proposta, rendendosi, in tal modo, assuntore della Proposta Concordataria di 4D s.r.l. (cfr. pag. 51 della proposta).**

Pertanto, l'assuntore ha assunto su di sé (cfr. pagg. 51 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 7.157.840,00 previsto nel piano, con conseguente obbligo in capo ad OPM soc. coop. a r.l. di versare l'eventuale differenza;
- il rischio di un realizzo dell'attivo circolante ceduto ai creditori inferiore rispetto alle previsioni di piano, con conseguente obbligo in capo ad OPM soc. coop. a r.l. di versare l'eventuale differenza;
 - il rischio del mancato realizzo ovvero di un realizzo inferiore degli ulteriori flussi previsti dal piano, con conseguente obbligo in capo ad OPM soc. coop. a r.l. di versare l'eventuale differenza;
 - l'obbligo di versare l'importo di euro 2.306.343,00, pari al surplus necessario per raggiungere l'importo di euro 11.530.166,00, pari al fabbisogno concordatario (cfr. pag. 79 della proposta).

In definitiva, *“nel caso di specie l'assunzione da parte di OPM si traduce in un vero e proprio accollo, cumulativo e non liberatorio, delle obbligazioni derivanti dalla proposta concordataria e non postula il trasferimento ad OPM delle attività patrimoniali della società in concordato”* (cfr. pag. 54 della proposta).

A tal fine ed a maggiore garanzia delle obbligazioni assunte la società OPM (cfr. pag. 59 della proposta):

- ha manifestato la disponibilità a versare immediatamente l'importo di euro 768.781,00, 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 7.157.840,00) ed i corrispettivi complessivi di alienazione effettivi dei medesimi assets risultanti dai provvedimenti di aggiudicazione;
- ha chiesto di vincolare tali importi su un apposito c/c intestato alla procedura, con restituzione degli importi da OPM in caso di mancata omologazione;
- ha dedotto di voler acquisire una partecipazione societaria della 4D s.r.l. 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 AP COMMERCIALE S.R.L.

Come sopra osservato, la fattibilità della proposta e l'assunzione in via solidale degli obblighi concordatari in capo ad OPM è condizionata all'apertura di una procedura competitiva riguardante i beni oggetto dei contratti di rent to buy (ossia tre rami d'azienda e l'immobile di Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio), nonché dell'immobile di Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno (di proprietà di 4D s.r.l.) e dell'immobile di Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni (che, come già precisato, non è di proprietà della proponente 4D s.r.l. bensì della SG LEASING S.P.A., giusto contratto di leasing del 18.11.2013, ceduto ad AP Commerciale in data 20.02.2019).

Pertanto, la società proponente ha chiesto all'intestato Tribunale di indire una gara avente ad oggetto:

- quale **prezzo base dei beni oggetto di rent to buy un importo pari all'intera quota buy stabilita nei contratti + la quota rent ancora da pagare da AP Commerciale 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 AP Commerciale)**;
- quale prezzo base degli immobili di Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno e di Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni, un importo inferiore a quello stimato dall'ing. Amico, tenuto conto della crisi del mercato immobiliare e della necessità di svolgere la vendita in tempi rapidi.

Pertanto, prendendo il 30.04.2021 come data di riferimento per il calcolo delle quote rent ancora da corrispondere, secondo la proponente i valori di vendita dei beni oggetto dei contratti di rent to buy dovrebbero essere i seguenti (cfr. pag. 39 della proposta):

a) **prezzo base ramo di azienda Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno: euro 885.229,68** (euro 772.248 quota buy + euro 154.449 pari a n. 28 mensilità residue di quota rent - euro 41.468 magazzino merce);

b) **prezzo base ramo di azienda in Via Indipendenza n. 41, Nocera Superiore: euro 363.196,76** (euro 369.414 quota buy + euro 73.882,76 pari a n. 28 mensilità residue di quota rent - euro 80.101 magazzino merce);

c) **prezzo base ramo di azienda Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni: euro 202.495,24** (euro 168.746 quota buy + euro 33.749,24 pari a n. 28 mensilità residue di quota rent – euro 0,00 magazzino merce);

d) **prezzo base immobile in Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio (SA): euro 569.904,12** (euro 474.920 quota buy + euro 94.984,12 pari a n. 28 mensilità residue di quota rent).

e) **prezzo base immobile Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno: euro 1.800.000,00;**

f) **prezzo base immobile Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni: euro 1.800.000,00.**

Totale importo prezzi base: euro 5.620.825,80

Totale che la proponente ritiene di ricavare dalle procedure competitive, comunque garantito dall'assuntore OPM: euro 7.800.000,00, di cui euro 4.200.000 derivanti dai beni (tre rami di azienda ed un immobile) oggetto di rent to buy ed euro 3.600.000,00 derivanti dalla vendita dei due immobili siti alla Via Costantino l'Africano n. 19 ed alla Via Mandoli n. 51 (cfr. pag. 41 della proposta).

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 AP Commerciale, la proponente 4D s.r.l. (cfr. pag. 42 della proposta) ha previsto il versamento quale indennità in favore di AP Commerciale – a titolo di credito prededucibile - dell'importo complessivo dei corrispettivi buy pagati in esecuzione dei contratti alla data del 30.04.2021, pari ad euro 874.205,00 (con riserva da parte di 4D di agire in ripetizione dello stesso all'esito del contenzioso pendente tra le parti).

LA COEVA PROPOSTA DI CONCORDATO DI G.D.D S.R.L., 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 G.D.D.

Al fine di incentivare il maggior realizzo possibile la proponente 4D. s.r.l. ha chiesto:

- di disporre la vendita contestuale dell'immobile ubicato in Castel San Giorgio (SA) alla via Tenente Bruno Lombardi n. 26 (immobile in titolarità di 4D s.r.l.) e del relativo ramo di azienda parimenti ubicato nell'immobile sito in Castel San Giorgio (SA) alla via Tenente Bruno Lombardi n. 26 ove tale ramo di azienda viene esercitato (ramo di azienda in titolarità di G.D.D. che pure ha presentato domanda di concordato), salva la precisazione che il ricavato della vendita dell'immobile sarà destinato al pagamento dei creditori di 4D s.r.l., mentre il ricavato della vendita del ramo di azienda sarà destinato ai creditori di G.D.D. s.r.l.;
- di autorizzare 4D s.r.l. a stipulare un contratto di locazione con G.D.D. s.r.l. riguardante i locali adibiti ad attività di ristorazione ubicati nel complesso immobiliare denominato Korè Village in Nocera Superiore. *“Ciò consente a GDD di potere affittare a terzi il ramo aziendale da essa allestito ed a 4D di potere beneficiare della rendita derivante dalla locazione della porzione immobiliare”* (cfr. pag. 62 della proposta).

LE RICHIESTE DI 4D. s.r.l.

In conclusione la proponente 4D s.r.l. ha chiesto all'intestato Tribunale:

- 1) di volere stabilire le modalità per il versamento della cauzione che l'Assuntore OPM 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 in Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno**, 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 20.2.2019, Rep 28289, Racc. 18792.
Prezzo base: euro 885.229,68
 - b) **ramo di azienda corrente in Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni**, nella sua attuale consistenza, oggetto del “Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto” relativo per notar Dottoressa Antonella

Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20.2.2019, Rep. 28284 Racc. 18787.

Prezzo base: euro 201.495,24

- c) **ramo di azienda corrente in Via Indipendenza n. 41, Nocera Superiore**, nella sua attuale consistenza, oggetto “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 20.2.2019, Rep 28288, Racc. 18791.

Prezzo base: euro 363.196,76

- d) **immobile sito in Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio**, come individuato e descritto nel “Contratto di concessione del godimento di immobile con diritto di acquisto” per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20.2.2019 Rep. 28287, Racc. 18790

Prezzo base: euro 569.904,12

- 3) di voler disporre la vendita dell'**immobile sito alla Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno**, da effettuarsi – ove possibile – unitamente al relativo ramo aziendale di cui alla suindicata lettera a)

Prezzo base: euro 1.800.000,00

- 4) di voler disporre la vendita dell'**immobile (rectius, del contratto di leasing concluso con SG Leasing avente ad oggetto l'immobile) sito alla Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni**, da effettuarsi – ove possibile – unitamente al relativo ramo aziendale di cui alla suindicata lettera b)

Prezzo base: euro 1.800.000,00

- 5) di volere autorizzare la proponente 4D, ai sensi dell'art. 167 l. fall. alla stipula di un nuovo contratto di locazione con la società G.D.D. s.r.l. dei locali adibiti ad attività di ristorazione ubicati nel complesso immobiliare denominato Korè Village in Nocera Superiore.

LE SPECIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI RICHIESTE CON IL PROVVEDIMENTO DELL'01.07.2021

Con provvedimento collegiale reso l'01.07.2021 (depositato il 02.07.2021 ed in pari data comunicato alla proponente) l'intestato Tribunale ha richiesto i seguenti chiarimenti:

“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 e depositato in Camera di Commercio.

In secondo luogo, la società proponente è onerata di chiarire per quale ragione, mentre nel corpo della proposta si legge che l’assuntore OPM è disponibile a versare immediatamente una cauzione di euro 768.781,00 (pari ad 1/3 del surplus di euro 600.000,00 che si è obbligata a versare nel corso della procedura: cfr. pag. 59 della proposta e 31 del piano), a pagina 90 della proposta la 4D. s.r.l. – ed OPM, che pure ha sottoscritto la stessa – chiedono di conoscere le modalità per il versamento della somma di euro 500.000,00.

In terzo luogo, non avendo a ciò provveduto, 4D s.r.l. è onerata di depositare il contratto di cessione della locazione finanziaria concluso tra la proponente ed AP Commerciale il 20.02.2019.

A tal riguardo occorre osservare che, diversamente da quanto prospettato dalla 4D s.r.l., allo stato l’immobile sito alla Via Mandoli n. 51, Cava de’ Tirreni non può essere inserito nella proposta di concordato e non ne può essere autorizzata la vendita.

Difatti, dalla documentazione in atti e per quanto dedotto dalla proponente pare evincersi che tale immobile non sia di proprietà di 4D s.r.l. ma della SG LEASING S.P.A., con la quale 4D in data 18.11.2013 ha stipulato un contratto di leasing immobiliare.

Peraltro, la posizione contrattuale di 4D s.r.l. nel predetto contratto di leasing è stata da quest’ultima ceduta ad AP Commerciale s.r.l. al prezzo di euro 386.112,00 con atto notarile del 20.02.2019, con conseguente obbligo in capo ad AP di corrispondere ad SG Leasing il capitale residuo di euro 813.888,00 necessario per il riscatto del bene.

Infine, l’art. 8 del contratto di cessione della locazione finanziaria prevedeva espressamente, quale condizione sospensiva del negozio, il “rilascio da parte della società “SG LEASING S.P.A.” del proprio consenso scritto alla cessione” (ancorché il contratto non sia stato depositato, tale previsione negoziale è nota al collegio per essere stato il predetto negozio allegato alla precedente proposta di concordato).

Ne deriva che, pur in assenza di una specificazione circa l’avveramento della condizione (in quanto 4D non ha chiarito se SG Leasing abbia effettivamente prestato o meno il consenso alla cessione del contratto posta in essere dalla proponente), l’importo di euro 1.800.000,00 che 4D aveva inserito nell’attivo concordatario quale presumibile valore di realizzo della vendita dell’immobile – valore comunque garantito dall’assuntore

OPM – va escluso dal predetto attivo; in alternativa, 4D s.r.l. dovrà chiarire se ritiene di realizzare in altro modo tale attivo e, soprattutto, OPM dovrà chiarire se garantirà comunque ai creditori concordatari il pagamento in solido di tale importo. Resta inteso che la modifica di 4D s.r.l. dovrà essere accompagnata dal deposito di un atto modificativo e/o confermativo dell’impegno sottoscritto dall’assuntore OPM”.

Inoltre, con il predetto provvedimento veniva specificato che:

- *“in caso di ammissione di 4D s.r.l. alla procedura di concordato e per l’ipotesi in cui all’esito della gara AP Commerciale s.r.l. non dovesse risultare aggiudicataria di uno o più beni oggetto di rent to buy, il credito prededucibile previsto nel piano in favore di AP quale indennizzo ex art. 163 bis L.F. e pari alla quota buy versata alla data di aggiudicazione (che nella proposta è stato calcolato in euro 874.205,00 prendendo come riferimento la data del 30.04.2021) dovrà essere versato da 4D s.r.l. (o da OPM) agli organi della procedura entro trenta giorni dal versamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario;*
- *il pagamento del predetto importo prededucibile sarà corrisposto ad AP 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 7.800.000,00 stimato nel piano, che dovrà essere tempestivamente versato dall’assuntore OPM soc. coop. a r.l.”.*

In data 16.07.2021 la 4D s.r.l. ha depositato una memoria contenente i 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 *“per mero errore materiale a pagina 90 della proposta è indicato l’importo di € 500.000,00 anziché, quello corretto di € 768.781,00. Si precisa,*

- dunque, che l'importo che OPM si è impegnato a versare, con le modalità e nei tempi che saranno indicati dall'On.le Tribunale, è pari ad € 768.781,00”;*
- *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 4D. s.r.l. 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 7.800.000,00 che dovrà essere tempestivamente versata dall’assuntore OPM soc. coop. a r.l.”;*
 - *ha chiesto di disporre la vendita del “contratto di leasing immobiliare avente ad oggetto l’immobile sito in via Mandoli n. 51 ove è ubicato il predetto ramo aziendale” (cfr. pag. 27 della memoria), in quanto “la condizione sospensiva cui era subordinata l’efficacia di tale contratto non si è mai verificata, né si potrà mai verificare atteso che la SG Leasing spa, ha espressamente chiarito che nessun consenso alla cessione del contratto è stato mai prestato per iscritto dalla stessa, né prima della stipula dell’accordo sottoposto a condizione sospensiva, né in seguito. [...] Ed invero, per un verso, 4D sta provvedendo al pagamento di canoni di leasing e, per altro verso, pende con AP Commerciale un giudizio nell’ambito del quale quest’ultima chiede la restituzione delle somme versate in relazione alla predetta cessione del contratto mai divenuto efficace e 4D contrappone il proprio maggior credito nei confronti di AP Commerciale derivante dalla detenzione sine titulo dell’immobile (ed, infatti, AP Commerciale non ha mai pagato alcunché per la detenzione del predetto immobile)” (cfr. pag. 7 della memoria integrativa) [...] Infatti, come precisato nella proposta (pagina 41), “la procedura competitiva che si chiede di avviare avrà ad oggetto, non già la proprietà dell’immobile, bensì la cessione del predetto contratto di leasing immobiliare, con previsione, da inserire*

nel bando che, in caso di aggiudicazione, all'esito della gara, il trasferimento del contratto resta sottoposto alla condizione sospensiva del consenso della SG LEASING S.P.A. alla cessione del contratto all'aggiudicatario, e che il prezzo da versare a 4D a carico del cessionario/aggiudicatario sarà pari all'importo offerto dall'aggiudicatario al netto della sorta capitale residua alla data della efficacia della cessione del contratto e del prezzo di riscatto da pagare in virtù del contratto di leasing ceduto; considerato che, alla data del 30 aprile 2021, in base al piano di ammortamento del predetto contratto di leasing, quanto dovuto per sorta capitale residua e per prezzo di riscatto ammontava a € 642.160, il realizzo previsto nel piano per tale asset ceduto ai creditori si adegua a € 1.157.839”;

- *ha precisato che “per la denegata ipotesi in cui il Tribunale dovesse comunque ritenere di non dover procedere alla vendita competitiva del contratto di leasing immobiliare, si produce la integrazione del piano basata sulla ipotesi della mancata vendita competitiva di tale asset.*

Tale ipotesi alternativa del piano, che varrebbe anche per la – per vero non verosimile - ipotesi in cui all'esito della procedura competitiva la SG Leasing non dovesse prestare il consenso alla cessione del contratto all'aggiudicatario, prevede l'adempimento del contratto di leasing da parte della 4D srl e un incremento del fabbisogno concordatario stimato, con un surplus di risorse finanziarie necessarie per l'adempimento della proposta che si adeguerebbe a complessivi € 3.885.649. In tal caso, resterebbero comunque fermi e vincolanti tutti gli obblighi nell'Assuntore che, con la sottoscrizione della presente memoria dichiara di confermare le proprie obbligazioni anche in tale ipotesi alternativa.

Va da sé che, in caso di mancata vendita del contratto di leasing immobiliare di Cava de' Tirreni, il realizzo complessivamente previsto per le vendite competitive si adeguerebbe a complessivi € 6.000.000,00 di cui € 4.200.000,00 per la vendita dei rami aziendali e dell'immobile oggetto di contratti di rent to buy con AP Commerciale e € 1.800.000,00 per la vendita dell'immobile strumentale di Salerno, Via Costantino l'Africano”;

- *ha depositato la delibera adottata il 15.07.2021 dal c.d.a. dell'assuntore OPM soc. coop. a r.l., con la quale quest'ultima ha confermato tutti gli impegni assunti nella proposta di concordato anche per l'ipotesi in cui non dovesse essere autorizzata la vendita competitiva del contratto di leasing immobiliare dell'immobile di Cava de'*

Tirreni “*giacché, in tale ipotesi alternativa, la 4D s.r.l. resterebbe proprietaria di un immobile di rilevante valore*” (cfr. delibera in atti);

LE DIFFERENZE TRA LE PRECEDENTI PROPOSTE DI CONCORDATO PRESENTATE DA 4D 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 quella precedente depositata il 15.01.2021, dichiarata inammissibile.

In particolare:

- la proposta depositata il 15.01.2021 (integrata il 19.02.2021) 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 Gennaio 2021 non prevedeva il pagamento di alcuna cauzione da parte dell'assuntore, laddove quella attuale prevede il pagamento di euro 768.781,00 ancor prima dello svolgimento della procedura competitiva;
- la proposta del Gennaio 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 AP entro la data fissata per l'omologazione in condizioni di efficienza e funzionalità, l'affitto dei rami di azienda ad altre società gradite all'assuntore. Viceversa, nella proposta oggi in esame l'impegno dell'assuntore OPM 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 OPM si è impegnata a versare l'eventuale differenza tra il ricavato della vendita dei beni e quello assunto nel piano (euro 7.800.000,00) entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

Trattasi, dunque di una proposta diversa e migliorativa per i creditori rispetto a quella precedente, 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.

Quanto, poi, alla possibilità di presentare una nuova proposta concordataria allorché quella precedente non abbia avuto esito positivo e 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 (artt. 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 necessitata 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).

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 AP Commerciale era certamente a conoscenza dello stato di crisi di 4D e della volontà di quest'ultima di presentare una proposta di concordato, come si evince dalla lettura dei citati contratti.

Viceversa, allo stato il collegio non ritiene possibile autorizzare la vendita della posizione contrattuale di 4D s.r.l. afferente il contratto di leasing immobiliare concluso con SG Leasing con riferimento all'immobile di Via Mandoli n. 51.

Difatti, tale posizione contrattuale risulta formalmente ceduta ad AP Commerciale giusto contratto di cessione del febbraio 2019, per cui appare opportuno che preliminarmente si proceda ad ulteriori approfondimenti circa l'avveramento o meno della condizione sospensiva (ossia la prestazione del consenso alla cessione ad AP da parte di SG Leasing) e la sussistenza o meno del consenso di SG Leasing alla cessione della posizione contrattuale.

Tale decisione allo stato non pregiudica le ragioni della massa, avendo la proponente dichiarato di voler mantenere le medesime percentuali di soddisfo previste nella proposta anche in caso di mancata liquidazione del bene ed avendo la società

assuntrice rappresentato di voler comunque mantenere fermo il suo obbligo, atteso il rilevante valore dell'immobile sito alla via Mandoli.

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 4D s.r.l. (C.F. e P.IVA: 03417010653), in persona del legale rapp.te pro tempore, iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al numero REA SA-297113, con sede legale in Nocera Inferiore (SA), alla Via Cicalesì n. 19,

NOMINA

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

ORDINA

la convocazione dei creditori per il 18/01/2022, ore 13:00, onerando il commissario di comunicare – anche tramite pec - il presente provvedimento ai creditori **entro il** 07/09/2021 ;

NOMINA

commissari giudiziali l'Avv. Francesco Scutiero ed il dott. Alessandro Pais, già commissari nella precedente procedura di concordato azionata dalla proponente.

PONE

a carico di 4D s.r.l. l'obbligo di versare entro il **termine perentorio di quindici giorni** dalla comunicazione del presente decreto l'importo di **euro** 60.000,00 su un 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 OPM 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 768.781,00 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 pratici condizioni economiche favorevoli.

Si precisa che l'importo di euro 768.781,00 sarà vincolato su un apposito c/c intestato alla procedura, con restituzione dello stesso ad OPM soc. coop. a r.l. in caso di mancata omologazione della proposta di concordato.

AUTORIZZA

la proponente 4D s.r.l. alla stipula di un nuovo contratto di locazione con G.D.D s.r.l. dei locali adibiti ad attività di ristorazione ubicati nel complesso immobiliare - di proprietà della società 4D s.r.l. - denominato "Korè Village" in Nocera Superiore, in conformità al format di contratto di locazione di porzione immobiliare depositato sub doc. 15, del Fascicolo II;

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 in Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno), 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 20.2.2019, Rep 28289, Racc. 18792.
Prezzo base indicato nella proposta: euro 885.229,68
- 2) **LOTTO DUE: ramo di azienda corrente in Via Mandoli n. 51, Cava de' Tirreni, nella sua attuale consistenza**, oggetto del "Contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto" relativo per notar Dottoressa Antonella Pignalosa, coadiutrice del Notaio Francesco Coppa residente in Scafati, del 20.2.2019, Rep. 28284 Racc. 18787.
Prezzo base indicato nella proposta: euro 202.495,24;
- 3) **LOTTO TRE: ramo di azienda corrente in Via Indipendenza n. 41, Nocera Superiore**, nella sua attuale consistenza, oggetto "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 20.2.2019, Rep 28288, Racc. 18791.

Prezzo base indicato nella proposta: euro 363.196,76;

- 4) **LOTTO QUATTRO: immobile sito in Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio,** come individuato e descritto nel “Contratto di concessione del godimento di immobile con diritto di acquisto” per notar Dottoressa Antonella Pignalosa.

Prezzo base indicato nella proposta: euro 569.904,12.

Lotti uno, due, tre e quattro oggetto dei più volte citati contratti di rent to buy.

- 5) **LOTTO CINQUE: immobile sito alla Via Costantino l'Africano n. 19, Salerno, ove viene esercitato ed è ubicato il ramo di azienda di cui al precedente Lotto uno**

Prezzo base indicato nella proposta: euro 1.800.000,00.

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 DEI LOTTI UNO, DUE, TRE E QUATTRO

La proposta di concordato prevede come prezzo base di ciascun bene oggetto dei contratti di rent to buy (tre rami di azienda ed immobile sito in Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio) un importo pari alla somma dell'intera quota buy stabilita in ciascun contratto + la quota rent ancora da pagare dalla conduttrice AP Commerciale 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 AP Commerciale).

Pertanto, considerato che – come di seguito si preciserà – la vendita (e l'eventuale aggiudicazione) è fissata per il giorno 16/11/2021

DISPONE

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

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 DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO:

si deve indicare il Numero di Ruolo Generale del concordato preventivo (r.g. n. 2/2021);

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. 2/2021", 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.

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 AP Commerciale 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 OPM SOC. COOP A R.L. ED IN CAPO AL CONDUTTORE AP COMMERCIALE S.R.L. - 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 AP Commerciale s.r.l., 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..

Ancora, dovrà 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 Via Lombardi n. 96 Castel San Giorgio 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 degli eventuali 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 OPM 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 6.000.000,00** (anziché di euro 7.800.000,00, atteso che allo stato non è stata disposta la vendita della posizione contrattuale afferente l'immobile di via Mandoli), che **dovrà essere versata dall'assuntore OPM 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 AP Commerciale s.r.l. 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 AP in favore di G.D.D. s.r.l. alla data di aggiudicazione** (che nel piano è stata calcolata in euro 874.205,00, prendendo come riferimento la data del 30.04.2021) **dovrà essere versata da G.D.D. s.r.l. (o dal coobbligato in solido OPM 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 AP 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 AP Commerciale s.r.l., 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. 490 c.p.c., 1° comma, **sul portale delle vendite pubbliche almeno 60/sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

Sarà obbligo dei commissari provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione 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 e della relazione di stima, nel **sito internet www.astalegale.net almeno 45 giorni 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 minima 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 sola 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 altri 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 Scutiero e dott. Alessandro Pais, ai creditori ad
AP Commerciale ed al P.M. sede.

Nocera Inferiore, 29/07/2021

Il giudice del.

dr. Pasquale Velleca



Il Presidente

dr. Antonio Sergio Robustella



Il Cancelliere Esperto
Gaetana Esposito

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Sezione Civile c/o Sezione Fallimentare
30 LUG 2021
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Cancelliere