

Concordato preventivo Istituto Ninetta Rosano – Conc. prev. n. 4/2016



**TRIBUNALE DI PAOLA
UFFICIO FALLIMENTARE**

Il Tribunale, riunito, in camera di consiglio, nelle persone dei seguenti magistrati:

-Dott.ssa Simona Scovetto
-Dott.ssa Marta Sodano
-Dott.ssa Giuseppina Vecchione

Presidente
Giudice delegato
Giudice

OMISSIS

LS

MS

DISPONE

La vendita ai sensi dell'art. 167 e 182 l. fall. del seguente bene immobile sito in Belvedere Marittimo alla via Capo Tirone, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, subalterno 37; la vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo;

La vendita avviene con obbligo di contestuale locazione a INR dell'immobile acquistato per un periodo complessivo di anni 9+9 ad un canone di locazione annuo di euro 1.680.000,00 per i primi sei anni e di euro 2.160.000,00 per il periodo successivo. Il contratto di locazione stipulato tra INR e l'acquirente dovrà prevedere espressamente l'opzione di riacquisto dell'immobile in favore di INR alla scadenze fisse del sesto e del dodicesimo anno, per l'importo di euro **31.055.481,00 (euro trentunomilionicinquantacinquemilaquattrocentottantuno/00)**; a fronte dell'esercizio del diritto di opzione da parte di INR, il contratto sarà immediatamente risolto con esclusione del preavviso previsto dall'art. 27 ult.co. L. 392/78;

La vendita ha luogo al prezzo di € **31.055.481,00 (euro trentunomilionicinquantacinquemilaquattrocentottantuno/00)**, secondo il prezzo di stima elaborato dal CTU.

La vendita viene effettuata con applicazione dell'art. 572 c. 3 c.p.c., con facoltà per il giudice di procedere all'aggiudicazione dell'immobile qualora dovessero pervenire offerte inferiori al prezzo di vendita nella misura non superiore a ¼ e qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura e la Società da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita. Parimenti né la procedura né la Società assumeranno alcuna garanzia/responsabilità in ordine all'eventuale minore consistenza dell'immobile e dei crediti al momento dell'atto notarile di vendita, in conseguenza di quanto già dichiarato.

Con riferimento alla cessione dei crediti enunciata nella proposta di concordato il Tribunale

DISPONE

l'apertura del procedimento competitivo ai sensi dell'art. 167 e 182 l. fall. avente ad oggetto la cessione dei crediti derivanti da:

-D.I. 155/2012, debitore ceduto ASP Cosenza euro 4.183.855,30

-D.I. 146/2005, debitore ceduto ASP Cosenza, euro 3.577.173,21

-D.I. 145/2006, debitore ceduto ASP Cosenza, euro 1.586.623,90;

il prezzo della cessione è pari a complessivi € **9.347.623,90 (novemilionitrecentoquarantasettemilaseicentoventitrè/90)**;

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire contestualmente al trasferimento dei crediti e ante omologa del concordato preventivo.

La gara sarà effettuata previa indicazione del valore nominale dei crediti oggetto di cessione, mediante la presentazione di offerte di acquisto non necessariamente pari al prezzo così determinato e, in caso di presentazione di più offerte, con apertura della gara sull'offerta più alta.

Costituiscono titoli di preferenza tra le offerte presentate il maggior prezzo e la data di pagamento; pertanto saranno preferite le offerte al prezzo più alto e, in caso di più offerte al medesimo prezzo, sarà preferita l'offerta che prevede il pagamento in un tempo inferiore.

Per partecipare alla gara sarà necessario presentare offerta irrevocabile (fac-simile reperibile presso i Commissari Giudiziali Dott. Fernando Caldiero e Avv. Pasquale Di Martino, contattabili a mezzo Tel., Fax, E-mail) in **busta chiusa** entro le **ore 12.00 del giorno precedente** a quello fissato per la Gara (dunque entro il **24.01.2018**), presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Paola. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente **la data della vendita** che indicherà l'Avviso (ovvero

SS

SS

25.01.2018) ed il **nome della procedura concordataria** (Istituto Ninetta Rosano in concordato preventivo); nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né l'offerta o altro deve essere apposto sulla busta.

Ciascuna offerta di acquisto sarà, ovviamente, relativa alla cessione dei crediti e/o alla cessione dell'immobile.

L'offerta in busta chiusa dovrà contenere:

Una **fotocopia del documento d'identità dell'offerente** o **visura camerale** aggiornata (o documentazione analoga ove si tratti di società con sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana) e nel caso si tratti di **società** dovrà contenere fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante munito dei poteri;

assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, intestato a "Istituto Ninetta Rosano IN CONCORDATO PREVENTIVO" dell'importo pari al **20% del prezzo complessivo offerto**, inteso al netto di spese e imposte, indicato nell'Avviso, a pena di inefficacia;

l'espressa **dichiarazione di aver preso visione** della documentazione inerente il lotto, caricata in Data Room, ovvero sul portale web accessibile all'indirizzo www.portalecreditori.it e di averla ritenuta esaustiva ai fini della *due diligence* prodromica all'offerta.

L'elezione di domicilio in Paola ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza di tale indicazione le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Paola.

Nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti o, in ogni caso quando sia sottoposta a condizione, la medesima verrà **esclusa**. L'offerta deve intendersi come **irrevocabile** ed il suo successivo ritiro comporterà l'**esclusione** dalla gara e la **perdita della cauzione**. La Gara avrà inizio con l'apertura delle buste all'udienza davanti al Giudice delegato.

Il Giudice condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente Regolamento di vendita. Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base del **miglior corrispettivo rispettivamente offerto**, che dovrà essere almeno pari al "**prezzo base d'asta o comunque ridotto in misura non superiore ad 1/4 ai sensi dell'art. 572 c.p.c.**";

Inoltre:

in caso di **unica offerta valida per i crediti e di unica offerta valida per l'immobile**, si farà luogo all'aggiudicazione del relativo lotto all'unico offerente; in presenza di **più offerte valide** si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta e con il rilancio minimo di € 10.000,00;

nell'ipotesi in cui vengano depositate **più offerte uguali e valide** e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima;

in caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se **assente**. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

nel caso di **assenza di offerte**, verrà comunque ritenuta valida l'**offerta** formulata dall'offerente originario, che diventerà, dunque, aggiudicataria del Lotto oggetto di vendita;

L'aggiudicazione **non comporterà** per la società in concordato, per i Commissari Giudiziali e/o per le procedure di concordato, **alcun obbligo di stipulazione dell'atto** e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.

Inoltre, resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice Delegato, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita ovvero di cessione dei crediti per i motivi di cui all'art. 108 l.f.



Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del lotto è **subordinato** all'assenso della **Pubblica Amministrazione**. Il medesimo, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di **tutti i requisiti** necessari al subentro. L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del **saldo prezzo**, oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, al netto della cauzione che sarà imputata, in caso di adempimento, al pagamento del saldo prezzo, al più tardi al momento della **stipula dell'atto notarile di compravendita** del lotto relativo all'immobile, da effettuarsi entro e non oltre **120 giorni** dall'aggiudicazione presso lo studio notarile che i Commissari Giudiziali indicheranno.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita con locazione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, oppure di mancata stipula del contratto di cessione dei crediti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

In tale caso la procedura potrà indire una nuova gara, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita con locazione, che avverrà, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione. Le offerte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di 90 (novanta) giorni successivi alla data della Gara. Le spese, anche relative alle imposte di legge, relative agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà (anche per trascrizione/volturnazione dei beni trasferiti) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo all'atto dei rogiti di compravendita. Restano a carico della Società in concordato solamente le cancellazioni di eventuali iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti. Si rende noto, per quanto occorrer possa, che il trasferimento dei beni oggetto della Gara saranno soggetti a tassa di registro, se dovuta per legge.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

Si comunica che il presente Regolamento, tradotto anche in lingua inglese, verrà pubblicato integralmente sul **portale Internet** delle procedure concorsuali del Tribunale di Paola (<http://www.fallimentipaola.com/>), area DATAROOM, e sul sito Internet del Tribunale di Paola (<http://www.tribunale.paola.it/>), area VENDITE GIUDIZIARIE, mentre la versione sintetica, ossia l'"Avviso" verrà pubblicato oltre che sui medesimi portali, anche su **siti** che pubblicizzano vendite competitive a carattere nazionale (www.astalegale.net), nonché su **riviste specializzate**, laddove esistenti. L'Avviso sarà altresì direttamente inviato ai più rappresentativi soggetti economici operanti in analogo settore.

OMISSIS

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;

M. S.

- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
 - i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi della procedura del concordato preventivo ed i concorrenti che partecipino alle sedute pubbliche di gara;
 - i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003; -
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

OMISSIS

FISSA

per il giorno **25.01.2018, ore 11.00** dinanzi al Giudice delegato dott.ssa Marta Sodano l'udienza per la vendita;

OMISSIS

Paola, 29.09.2017

Il Presidente
Simona Scorrotto

il Giudice delegato
Marta Sodano

TIBURIALE ORDINARIO DI PAOLA

Depositato in Cancelleria

Paola, n. OG-10-17

IL CANCELLIERE
Il Funzionario Giudiziario

TALLARDA Silvana