

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 3/2018

SENTENZA DEL 10.1.2018 DEPOSITATA IL 11.1.2018

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA VALENTINA VITULANO

AVVISO DI VENDITA

Il dott. Giovanni Alari, dottore commercialista con studio in Salerno, alla Piazza Caduti Civili di Guerra n. 1, il dott. Luciano Caiazzo, dottore commercialista con studio in Torre Annunziata, al Corso Umberto I, 182 e l'avv. Vincenzo Ruggiero, avvocato con studio in Castellammare di Stabia (NA), alla Piazza Unità d'Italia, 4, nominati Curatori del Fallimento in epigrafe con sentenza n. 3/2018 del Tribunale di Torre Annunziata, depositata in data 11 gennaio 2018, Giudice Delegato al Fallimento dott.ssa Valentina Vitulano (di seguito anche i “**Curatori**” o la “**Curatela**”),

- vista la relazione di stima del “*Valore di smobilizzo in liquidazione forzata della partecipazione in omissis*” redatta dal prof. Mauro Bini in data 31 maggio 2018, regolarmente in atti ed alla quale, per quanto qui non espressamente previsto, si fa integrale riferimento (di seguito anche la “**Relazione di Stima**”);
- visto il Programma di Liquidazione *ex art. 104-ter L.F.* approvato dal Giudice Delegato, ai sensi dell’art. 41, quarto comma, L.F., in data 6 marzo 2018;
- visti i provvedimenti autorizzativi della vendita del sig. Giudice Delegato

A V V I S A N O

che è stata fissata per il giorno **22 FEBBRAIO 2018, alle ore 11:30, con il prosieguo, la vendita** dell’intero pacchetto azionario rappresentante il 100% del capitale sociale della società omissis, con sede in A) via n. .., proprietaria di una struttura ricettiva in Capri di 72 camere ed esercente l’attività alberghiera – così come definito e descritto nella relazione di stima del prof. Mauro Bini – costituente un **UNICO LOTTO** e, quindi, l’esame delle offerte irrevocabili di acquisto ovvero la gara sulle medesime (se presentate in misura superiore ad una), presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA), Sezione Fallimentare, sito in Torre Annunziata, al Corso Umberto I, n. 437, dinanzi ai Curatori ed al sig. Giudice Delegato al Fallimento.

1. Modalità di effettuazione della “due diligence”

Potranno essere concordate con i Curatori le seguenti attività, da effettuarsi, a spese dei soggetti interessati e senza interferire con l'operatività della struttura alberghiera, anteriormente alla presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto:

- (a) L'accesso e la visita della struttura alberghiera sito in Capri;
- (b) L'analisi di tutte le informazioni relative alla società omissis, con particolare riferimento ai bilanci degli ultimi esercizi, alla struttura societaria e organizzativa, al business ed al mercato, alle procedure gestionali e amministrative, ai dati economico-finanziari, agli aspetti fiscali e legali, ai rischi potenziali, etc....

2. Modalità di vendita delle partecipazioni azionarie

2.1 La vendita delle partecipazioni azionarie al capitale sociale di omissis, di pertinenza del Fallimento n. 3/2018, come definite, descritte e valutate nella relazione di stima del prof. Mauro Bini, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza che il Fallimento assuma alcuna garanzia per quanto concerne, tra l'altro (in via meramente esemplificativa):

- a) Il valore, l'avviamento, lo stato economico-patrimoniale e finanziario della società partecipata;
- b) Il valore di qualsiasi posta contabile, in particolare in relazione ad eventuali insussistenze o minusvalenze di attivo, ovvero a sopravvenienze passive, ovvero vizi occulti o mancanza di qualità dei beni che fanno parte del patrimonio della società partecipata;
- c) L'eventuale sussistenza di passività latenti e/o non ancora emerse e di eventuali contenziosi di qualsiasi tipo che possano ridurre il valore della partecipazione;
- d) I rapporti commerciali e/o contrattuali di qualsiasi tipo della società partecipata, la loro fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e le potenzialità di sviluppo industriale;
- e) L'identità e la consistenza dei beni che compongono il patrimonio della società partecipata;

2.2 I beni immobili, i beni mobili, gli arredi, le attrezzature e i macchinari, ed in generale tutti gli *assets* facenti parte dell'attivo patrimoniale della società partecipata omissis, saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con l'avvertenza espressa che tutti gli eventuali adeguamenti che fossero richiesti dalle vigenti normative, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in materia di sicurezza, prevenzione dell'inquinamento ed energetico, saranno a carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà le spese e gli oneri espressamente esonerando la Curatela da qualsiasi garanzia al riguardo.

2.3 La natura forzata ovvero giudiziaria della vendita *de qua* esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri, pesi e controversie di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati in perizia, che non potranno in alcun modo e

sotto qualsiasi forma dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo.

2.4 Tutti gli oneri fiscali e notarili inerenti il trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

3. Prezzo

Il prezzo base è pari a **€ 35.000.000,00 (trentacinquemilioni/00 euro)**.

4. Modalità di presentazione delle offerte e loro contenuto

4.1 A pena di inefficacia e comunque di esclusione delle offerte irrevocabili di acquisto, gli interessati dovranno depositare le offerte irrevocabili di acquisto redatte in lingua italiana, con valore di proposta contrattuale, in BUSTA CHIUSA all'esterno della quale devono essere annotati esclusivamente il nome dei Curatori e la data della vendita. Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata (NA), sito in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, n. 437, entro e non oltre le ore 12:00 del quinto giorno precedente la data fissata per il loro esame (**perciò entro le ore 12:00 del giorno 15 FEBBRAIO 2018**).

4.2 Le offerte irrevocabili di acquisto possono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario provvisto di procura speciale (in tale caso dovrà allegarsi procura speciale autenticata da notaio italiano ovvero procura speciale legalizzata o apostillata, con traduzione asseverata in lingua italiana ed idonea documentazione – eventualmente legalizzata o apostillata, con traduzione asseverata in lingua italiana – comprovante i poteri del delegante).

4.3 Non sono consentite le offerte irrevocabili di acquisto per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

4.4 Le offerte irrevocabili di acquisto, con valore di proposta contrattuale, recanti l'indicazione del numero del registro fallimenti della procedura (n. 3/2018), a pena di inefficacia e/o comunque di esclusione dovranno inoltre contenere:

- a) la dichiarazione che l'offerta di acquisto è irrevocabile fino all'intervenuta definitiva aggiudicazione;
- b) il nome e cognome dell'offerente se persona fisica o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica, con le generalità del legale rappresentante, il luogo e la data di nascita di quest'ultimo, il codice fiscale e/o la partita iva (obbligatoriamente richiesti per i soli offerenti residenti nei paesi UE), il domicilio, oltre a copia di valido documento d'identità e di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del legale rappresentante

(ad es. certificato/visura camerale o documento estero equivalente legalizzato o apostillato con traduzione asseverata in lingua italiana e – se il potere di acquistare l’Azienda non risulti dal documento camerale – la certificazione e/o la delibera degli organi sociali autorizzativa dell’acquisto legalizzata o apostillata con traduzione asseverata in lingua italiana). In caso di offerta presentata da più soggetti, l’identificazione di quello, tra questi, che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- c) in tutti i casi, la sottoscrizione dell’offerente;
- d) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore (dovrà essere, quindi, almeno pari o superiore) al valore sopra indicato come prezzo base (Euro 35.000.000,00), a pena di inefficacia dell’offerta;
- e) l’indicazione degli assegni per il deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo offerto, che dovranno essere circolari e non trasferibili ed intestati a «Fallimento n. 3/2018 – Tribunale Torre Annunziata». In alternativa, l’indicazione dei dati identificativi del bonifico bancario che dovrà essere disposto in favore di «FALLIMENTO N. 3/2018 – TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA», sul conto corrente acceso presso BPER – Filiale di Salerno – IBAN: IT83Z 05387 12916 0000000 15855 – SWIFT: BPMOIT22XXX;
- f) l’espressa dichiarazione di aver ispezionato i beni immobili, i beni mobili, gli arredi, le attrezzature e i macchinari, ed in generale tutti i beni materiali facenti parte dell’attivo patrimoniale della società partecipata omissis e di essere in ogni caso perfettamente edotti delle condizioni in cui si trovano e di averle espressamente considerate, valutate ed accettate all’atto della formulazione della offerta irrevocabile di acquisto delle partecipazioni azionarie totalitarie al capitale sociale della società omissis;
- g) l’espressa dichiarazione di aver ottenuto tutte le informazioni relative alla società partecipata, con particolare riferimento alla struttura societaria e organizzativa, al business e al mercato, ai fattori critici di successo, alle strategie commerciali, alle procedure gestionali e amministrative, ai dati economico-finanziari, agli aspetti fiscali e legali, ai rischi, ai pesi ed alle controversie potenziali relative al periodo prefallimentare ed al periodo di esercizio provvisorio fallimentare e di averle espressamente considerate, valutate ed accettate all’atto della formulazione della offerta irrevocabile di acquisto;
- h) l’espressa dichiarazione di avere preso completa ed esaustiva visione della Relazione di Stima e di essere edotti che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui le partecipazioni azionarie si trovano e che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi dei beni mobili;

- i) l'espressa dichiarazione di essere edotti del fatto che tutti gli eventuali adeguamenti che fossero richiesti dalle vigenti normative, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in materia di sicurezza e prevenzione dell'inquinamento ed energetico, saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà le spese e gli oneri, espressamente esonerando la Curatela da qualsiasi garanzia al riguardo;
 - j) l'espressa dichiarazione di essere edotti che la natura forzata ovvero giudiziaria della vendita – assoggettata alla giurisdizione italiana – esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri, pesi e controversie di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati in perizia, che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo;
 - k) l'espressa dichiarazione di rinunciare alla richiesta di risarcimento di qualsiasi danno o a far valere nei confronti del Fallimento eventuali riduzioni di prezzo nel caso in cui il valore della partecipazione possa subire un decremento a causa del verificarsi di uno qualsiasi degli eventi esemplificati sub 2.1), 2.2) e 2.3);
- 4.5 La busta chiusa contenente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà, altresì, contenere, a pena di inefficacia e comunque di esclusione dell'offerta stessa, gli assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati a «FALLIMENTO N. 3/2018 – TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA » di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale, che sarà integralmente trattenuto nel caso di inadempienza dell'acquirente/aggiudicatario che non versi il saldo prezzo nel termine stabilito.
- 4.6 In alternativa a quanto innanzi indicato sub 4.5, la cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto potrà essere versata, sempre a pena d'inefficacia e comunque di esclusione dell'Offerta Irrevocabile di Acquisto, mediante bonifico bancario incondizionato e definitivo sul conto corrente bancario intestato a «FALLIMENTO N. 3/2018 – TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA», acceso presso BPER – Filiale di Salerno – IBAN: IT83Z 05387 12916 0000000 15855 – SWIFT: BPMOIT22XXX che sarà integralmente trattenuto nel caso di inadempienza dell'acquirente/aggiudicatario che non versi il saldo prezzo nel termine stabilito. In tale caso la busta chiusa contenente l'Offerta Irrevocabile di Acquisto dovrà, altresì, contenere copia della contabile o comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato, con l'indicazione del numero di CRO (o equivalente).

5. **Modalità di svolgimento della gara relativa al LOTTO UNICO**

- 5.1 L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal Registro delle Imprese. In tale caso dovrà depositarsi in udienza la procura speciale autenticata da notaio italiano ovvero procura speciale legalizzata o apostillata, con traduzione asseverata in lingua italiana ed idonea documentazione – eventualmente legalizzata o apostillata, con traduzione asseverata in lingua italiana – comprovante i poteri del delegante.
- 5.2 Le buste saranno aperte dai Curatori, alla presenza del Giudice Delegato e degli offerenti che ritengano di assistere, all'udienza del **22 FEBBRAIO 2019 alle ore 11:30**, con il prosieguo, presso Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata (NA), sita in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, n. 437.
- 5.3 Se per l'acquisto del LOTTO UNICO verrà presentata un'unica offerta irrevocabile di acquisto valida, i Curatori, se non riterranno di disporre un nuovo esperimento di vendita, disporranno l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.
- 5.4 Se per l'acquisto del LOTTO UNICO risulteranno presentate più offerte irrevocabili di acquisto valide, si procederà a gara sulla base della offerta irrevocabile di acquisto più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. La misura del rilancio non potrà essere inferiore ad EURO 2.000.000,00 (EURO duemilioni/00). Il lotto come descritto e posto in vendita verrà aggiudicato, in mancanza di ulteriori rilanci nel termine indicato, a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 5.5 Se la gara non potrà avere luogo per la mancata presenza degli offerenti o per mancanza di adesioni degli offerenti, i Curatori potranno disporre la vendita in favore del maggiore offerente.
- 5.6 Se la gara non potrà avere luogo e se le offerte irrevocabili di acquisto sono di pari importo, i Curatori potranno disporre l'aggiudicazione mediante sorteggio tra gli autori delle offerte irrevocabili di acquisto più alte di pari importo.
- 5.7 Le offerte di acquisto sono irrevocabili e si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.
- 5.8 Delle operazioni di vendita verrà redatto apposito processo verbale sottoscritto dai Curatori e dal Giudice Delegato (per presa visione).
- 5.9 Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite entro i 7 giorni lavorativi successivi al giorno di svolgimento della gara, mediante bonifico bancario disposto sulle coordinate dichiarate a verbale dall'offerente in udienza o indicate nell'offerta irrevocabile di acquisto o comunicate alla Curatela successivamente, anche mediante posta elettronica. In tale ultimo caso

i 7 giorni decorreranno dal ricevimento della comunicazione. Se la cauzione è stata prestata mediante assegni circolari, gli stessi saranno restituiti direttamente nel luogo in cui si svolgono le operazioni di vendita, con annotazione in calce al verbale.

6. Pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione

- 6.1 Entro il termine improrogabile di 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà aver versato, incondizionatamente ed irrevocabilmente, il saldo del prezzo mediante bonifico bancario disposto in favore di «FALLIMENTO N. 3/2018 – TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA», sul conto corrente acceso presso BPER – Filiale di Salerno – IBAN: IT83Z 05387 12916 0000000 15855 – SWIFT: BPMOIT22XXX. In caso di mancato integrale versamento del saldo prezzo nel termine suddetto e nel pieno rispetto di tutte le altre condizioni indicate nel presente avviso di vendita, da intendersi pertanto essenziali ed inderogabili ad ogni effetto, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento del deposito cauzionale e con riserva dei danni in misura non inferiore alla differenza tra il prezzo di vendita conseguito nella successiva aggiudicazione e quello di aggiudicazione;
- 6.2 Nello stesso termine (di trenta giorni dalla data di aggiudicazione) e con le stesse modalità dovrà essere versato integralmente l'importo dovuto per oneri fiscali e notarili ed in ogni caso per il pagamento di qualsiasi onere legato al trasferimento, ivi compresi quelli relativi alla eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli; sin d'ora la somma idonea a coprire le spese *de quibus* viene fissata provvisoriamente in ragione dello 0,25% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero. Infine, nello stesso termine dovrà essere versato l'importo di € 4.797.700,00, somma corrispondente al debito della società omissis verso il Fallimento 3/2018, figurante nelle rispettive contabilità sociali, che dovrà essere completamente adempiuto contestualmente al versamento del saldo prezzo. In ipotesi di mancato integrale versamento delle somme sopra indicate (0,25% del prezzo di aggiudica + € 4.797.700,00) nel termine suddetto, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento del deposito cauzionale e con riserva dei danni in misura non inferiore alla differenza tra il prezzo di vendita conseguito nella successiva aggiudicazione e quello di aggiudicazione.

7. Ulteriori informazioni

- 7.1 Si informa che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 4 L.F., i Curatori potranno sospendere la vendita qualora pervenga, entro il termine massimo di 5 giorni decorrenti dall'aggiudicazione “provvisoria”, una offerta irrevocabile (per almeno 60 giorni) d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, purché garantita con il versamento di una cauzione almeno pari al 30% del prezzo offerto, che sarà incamerata

dalla Curatela – con riserva dei danni in misura pari alla differenza tra il successivo prezzo di vendita e quello offerto – in caso di mancata partecipazione alla conseguente, successiva procedura competitiva di vendita, da iniziarsi con una nuova pubblicità, fermi restando i poteri del Giudice Delegato di sospendere la vendita o di impedire il perfezionamento della stessa nei casi previsti dall'art. 108, I comma, L.F..

7.2 Avvenuto il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, degli oneri fiscali e notarili come sopra (provvisoriamente) determinati e dell'ulteriore importo di € 4.797.700,00 di cui all'art. 6.2, nella misura e nei termini innanzi indicati, si procederà alla stipulazione dell'atto notarile di cessione delle partecipazioni azionarie totalitarie al capitale sociale della società omissis dinanzi al notaio designato dalla Procedura, il quale provvederà all'esecuzione delle eventuali formalità di registrazione e di iscrizione al Registro Imprese dell'atto di trasferimento ed alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, mentre sarà lo stesso aggiudicatario ad effettuare a propria cura e spese le eventuali formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, cosicché gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.

7.3 Tutti gli oneri fiscali e notarili inerenti il trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

7.4 L'informativa della vendita verrà effettuata a cura dei Curatori, almeno 60 giorni prima del termine fissato per la vendita, mediante la pubblicazione dell'avviso di vendita attraverso (I) l'utilizzo, a norma dell'art. 490, comma 1 c.p.c. e art. 107, comma 1 L.F., del Portale delle Vendite Pubbliche tenuto dal Ministero della Giustizia (II) l'utilizzo dei siti internet www.astalegale.net e www.portalecreditori.it nei quali l'Avviso di Vendita sarà riportato nella versione integrale e la perizia estimativa; (III) la pubblicazione di un estratto dell'Avviso di Vendita sull'edizione nazionale dei quotidiani “Il Sole 24 Ore”, “La Repubblica” ed “Il Mattino”.

7.5 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art. 1366 c.c.* né sollecitazione del pubblico risparmio.

7.6 Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso i Curatori Fallimentari mediante invio di richiesta agli indirizzi di posta elettronica f3.2018torreannunziata@pecfallimenti.it.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO (come
da Relazione dell'Esperto in atti)**

LOTTO UNICO: pacchetto azionario rappresentante il 100% del capitale sociale della società Omissis, con sede in (.), alla via n. .., iscritta alla C.C.I.A.A. di Napoli al numero REA, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese

.....
La Società è stata costituita in data 13.1.1998 ed iscritta al Registro delle Imprese di Napoli alla Sezione Ordinaria in data 3.2.1998.

Il Capitale sociale è di € 936.000,00, composto da 3.600.000 azioni ordinarie del valore ciascuna di € 0,26, interamente appartenenti alla fallita Società Omissis. La Società omissis ha per oggetto l'esercizio dell'attività alberghiera, attività che viene svolta nel complesso immobiliare ubicato in Capri alla Via Vittorio Emanuele, nel mentre parte della costruzione è concessa in locazione alla Taverna "Anema e Core".

La puntuale definizione e descrizione del pacchetto azionario totalitario è stata resa dal prof. Mauro Bini, incaricato di svolgere la valutazione del pacchetto azionario *de quo* ai fini della successiva liquidazione del medesimo nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 104ter, 105 e 107 L.F..

Torre Annunziata, 6 dicembre 2018

I CURATORI

Dott. Giovanni Alari

Dott. Luciano Caiazzo

Avv. Vincenzo Ruggiero

