

## **TRIBUNALE DI VERONA**

### **Sezione concorsuale**

**Procedura di concordato preventivo in continuità n. 43/2015 C.P. della società Gruppo Centro Nord S.p.A.**

**Giudice delegato Dott. Pier Paolo Lanni**

**Commissari giudiziali: avv. Maurizio Matteuzzi e dott.ssa Antonella Martini**

### **AVVISO DI APERTURA DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO PER LA VENDITA DELL'AZIENDA**

Premesso che

- (i) in data 19.1.2024 la società Gruppo Centro Nord S.p.A. (la "Società") ha ricevuto da parte di una società una proposta irrevocabile di acquisto di azienda, come ivi identificata, che costituisce la prima offerta ("Offerente Originario");
- (ii) in pari data, la Società ha chiesto al Giudice Delegato di essere autorizzata all'espletamento della procedura competitiva di vendita dell'azienda sulla base di tale offerta;
- (iii) con provvedimento del 27-29.1.2024 il Giudice Delegato, previa acquisizione del parere dei Commissari Giudiziali, ha disposto che nulla osta all'espletamento di tale procedura competitiva, da svolgersi sotto la vigilanza dei Commissari Giudiziali,

Tutto ciò premesso, si dà avviso dell'apertura di una procedura competitiva finalizzata alla ricerca di eventuali soggetti interessati a formulare un'offerta migliorativa per l'acquisto, in Lotto Unico, dell'azienda Gruppo Centro Nord S.p.A. con sede legale in Belfiore (VR), Via Castelletto n. 5 avente ad oggetto l'attività di produzione, commercializzazione e posta in opera di strutture prefabbricate in cemento armato, laterizio e altri materiali, sia in proprio che per la rivendita a terzi e commissionata sia da enti pubblici che da privati (come meglio descritta *infra*).

#### **1. Identificazione dell'azienda oggetto della procedura competitiva**

**1.1.** Il compendio aziendale della Società oggetto di vendita (di seguito, l'Azienda) è costituito dall'insieme delle entità materiali e immateriali organizzate al fine dell'esercizio dell'impresa corrente nella sede di Belfiore (VR), Via Castelletto n. 5, nell'unità locale sita in Cerano (NO), Via Mulino Vecchio nn. 84/86/88 e nell'unità locale sita in Ponte Buggianese (PT), Via Camporcioni n. 58, che comprendono, tra l'altro, gli impianti, le attrezzature, i macchinari, gli arredi (anche degli uffici), i computer e, in generale, tutti i cespiti presenti negli immobili siti agli indirizzi suddetti, così come meglio rappresentati nell'All. A; tutti i contratti pendenti aventi scopo e/o natura commerciale ex art. 2558 c.c. (a mero titolo esemplificativo, contratti per somministrazioni e utenze, polizze assicurative, contratti di noleggio, mandati, incarichi per prestazioni d'opera e prestazioni d'opera intellettuale, mandati di agenzia e/o di procacciamento, appalti d'opera e appalti di servizi, ecc., ecc.)

alla data di efficacia del contratto di acquisto di azienda, ivi inclusi i contratti di locazione immobiliare; tutti i contratti e rapporti di lavoro pendenti con le risorse umane alla data di efficacia del contratto di acquisto di azienda (trattasi allo stato di n. 83 dipendenti, come da All. B); tutti gli ordinativi, confermati e non, le proposte contrattuali e le commesse e/o vendite in corso di esecuzione, gli accordi-quadro e le condizioni generali stabilite, con clienti e con fornitori di beni e servizi, alla data di efficacia del contratto di acquisto di azienda; il *know-how* commerciale, industriale e informatico relativi all'attività e alla gestione dell'Azienda; l'insegna e il marchio figurativo e denominativo non registrato "GRUPPO CENTRO NORD", il sito internet e ogni diritto inerente alla gestione di *email*, siti *internet* e *social network* di ogni tipo; i marchi registrati, brevetti e tutte le autorizzazioni e le certificazioni di titolarità di GCN.

**1.2.** Sono espressamente esclusi dal perimetro dell'Azienda il magazzino, i crediti e tutte le partecipazioni di GCN in società, consorzi e/o altri enti, salva la facoltà dell'aggiudicatario di acquistare dalla Società uno o più beni compresi nel predetto attivo al prezzo determinato nelle relative perizie di stima redatte rispettivamente dal geom. Gianluca Bastianello e dal dott. Enrico Aldegheri, fermo restando quanto previsto al successivo art. 2.

## **2. Magazzino**

È in ogni caso previsto l'obbligo di sottoscrizione, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita, del contratto estimatorio relativo ai beni costituenti il magazzino come descritti nella relazione di stima del geom. Gianluca Bastianello dell'11.12.2023, con esclusione della "ricambistica" già compresa nel perimetro dell'azienda, secondo i termini e le condizioni di cui alla bozza di contratto estimatorio *sub* All. C.

## **3. Prezzo**

**3.1** Il prezzo dell'Azienda è fissato in **€1.500.000,00**, oltre accessori di legge, da corrispondersi nei seguenti termini:

- (i) €50.000,00 (cinquantamila/00) alla data di stipula del contratto di compravendita a seguito dell'aggiudicazione dell'Azienda;
- (ii) €450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita;
- (iii) il saldo di €1.000.000,00 (un milione/00) entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita.

**3.2** È attribuita all'aggiudicatario la facoltà di corrispondere tutto o parte del saldo prezzo di cui al punto (iii) che precede mediante accollo del TFR dei dipendenti che residuerà alla data di pagamento del saldo prezzo, a condizione che tutti i crediti in prededuzione e privilegiati di grado antergato rispetto al TFR siano stati previamente e integralmente soddisfatti dalla Società.

Sul corrispettivo così determinato non matureranno interessi.

**3.3** Ai sensi dell'art. 1523 c.c. (patto di riservato dominio), il trasferimento della proprietà dell'Azienda a favore dell'aggiudicatario avverrà solamente con il pagamento del saldo prezzo, ferma restando l'assunzione da parte della stessa di tutti i rischi sin dal momento della consegna dell'Azienda.

**3.4** L'aggiudicatario ha facoltà di corrispondere l'intero prezzo alla data di stipula del contratto di compravendita o di anticipare la scadenza delle rate, con conseguente trasferimento della proprietà dell'Azienda a suo favore con il versamento del saldo.

#### **4. Condizioni sospensive**

La cessione di Azienda è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive, salvo rinuncia da parte dell'avente diritto:

(i) esperimento della procedura di consultazione sindacale, ai sensi dell'art. 47 della Legge 428/1990, così come successivamente modificata;

(ii) sottoscrizione di un accordo individuale con ciascun dipendente trasferito, nelle forme e nelle modalità previste dalle disposizioni di legge applicabili, in forza del quale ciascun dipendente trasferito rinuncia integralmente e irrevocabilmente alla responsabilità solidale *ex art. 2112*, comma 2, c.c. nei confronti della Società cedente.

#### **5. Condizioni della cessione di Azienda**

La vendita avverrà nella consistenza di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

La vendita è a corpo non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, ovvero di oneri di qualsiasi genere, non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

#### **6. Modalità di presentazione dell'offerta**

**6.1** Le offerte devono essere redatte in lingua italiana e inserite in un plico chiuso in modo idoneo a garantire l'assoluta segretezza del contenuto, recante all'esterno la sola dicitura "Procedura di concordato preventivo Gruppo Centro Nord S.p.A. n. 43/2015 Trib. Verona - Offerta irrevocabile di acquisto nella procedura competitiva di vendita". Il plico deve essere depositato, a pena di inammissibilità, previa prenotazione da effettuarsi a mezzo mail, entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno **21 marzo 2024** presso lo Studio del Commissario Giudiziale dott.ssa Antonella Martini in Verona alla Via Isonzo 11;

**6.2** Le offerte devono qualificarsi espressamente come "irrevocabile sino all'esaurimento definitivo della procedura competitiva" e devono essere sottoscritte in ogni pagina da un soggetto munito dei

necessari poteri, nonché contenere, a pena di inammissibilità e, quindi, di esclusione dal Procedimento Competitivo:

- a) l'indicazione del soggetto offerente (nome e cognome, residenza, codice fiscale se persona fisica; ditta o ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo di Posta Elettronica Certificata se impresa individuale o persona giuridica; in ogni caso un recapito telefonico);
- b) visura camerale aggiornata e/o certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese (ovvero, in caso di operatore straniero, il certificato di iscrizione dell'offerente al corrispondente Pubblico Registro delle Imprese dello Stato estero di appartenenza) e, ove la stessa risultasse non idonea a dimostrare i poteri e la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta a impegnare legalmente l'offerente, l'originale o copia autentica della procura o di altra documentazione dalla quale risultino i suddetti poteri e legittimazione in relazione al tipo di contratto da stipulare;
- c) la copia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore;
- d) la specificazione che l'offerta ha ad oggetto il Lotto Unico come indicato e descritto nel presente avviso;
- e) la dichiarazione di aver preso visione del bando d'asta, con i relativi documenti a esso allegati, e di accettare integralmente e senza riserva alcuna tutte le condizioni ivi indicate;
- f) dichiarazione dell'offerente di non essere: (i) soggetti residenti in Paesi extra UE compresi nella c.d. "black list" del D.M. 18 novembre 2015; (ii) società fiduciarie ovvero di consulenza o di intermediazione; (iii) soggetti che siano sottoposti a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali o comunque a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano od estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, obbligo di ricapitalizzazione, gestione coattiva o situazioni comparabili; (iv) soggetti per i quali non siano identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'articolo 2359 c.c. e dell'articolo 93 D.L.vo n. 58/98 ovvero, in caso di soggetti esteri, di previsione equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza; (v) soggetti sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), D.L. 231/01 ovvero, in caso di soggetti esteri a sanzioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;
- g) non sono ammesse offerte per persone da nominare;
- h) l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto Unico, da quantificare in misura non inferiore ad euro 1.500.000,00, oltre accessori;
- i) la cauzione avente le caratteristiche e i contenuti descritti al punto 6.3, che segue.

**6.3** A pena di inammissibilità dell'offerta, il plico dovrà contenere altresì uno o più assegni circolari emessi da primario istituto di credito italiano e intestati a "TRIB. VR - PROC. C.P. GRUPPO CENTRO NORD S.P.A.", di importo minimo complessivo pari a euro 50.000,00 (cinquantamila/00), a titolo di cauzione.

**6.4** La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari all'esito definitivo dell'asta di cui al successivo art. 7, senza diritto ad interessi. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà, invece, imputata in conto prezzo di cessione.

**6.5** Saranno ritenute inammissibili le offerte parziali, condizionate, indeterminate, nonché quelle prive anche di uno soltanto degli allegati di cui ai punti 6.2 e 6.3 che precedono o che riportino un importo inferiore rispetto al prezzo base per il Lotto Unico, come definito al precedente punto 6.3, lett. h).

**6.6** Non sono ammesse offerte per persona da nominare e sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione al presente bando di gara:

- soggetti residenti in Paesi extra UE compresi nella c.d. "black list" del D.M. 18 novembre 2015;
- società fiduciarie ovvero di consulenza o di intermediazione;
- soggetti che siano sottoposti a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali o comunque a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano od estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività, obbligo di ricapitalizzazione, gestione coattiva o situazioni comparabili;
- soggetti per i quali non siano identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'articolo 2359 c.c. e dell'articolo 93 D.L.vo n. 58/98 ovvero, in caso di soggetti esteri, di previsione equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;
- soggetti sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), D.L. 231/01 ovvero, in caso di soggetti esteri a sanzioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza.

## **7. Modalità di svolgimento del Procedimento Competitivo**

**7.1** L'esame e la deliberazione sull'offerta e/o la gara tra più offerenti sono fissati per il giorno **22 marzo 2024** alle ore 15.00 dinanzi ai Commissari Giudiziali, dott.ssa Antonella Martini e avv. Maurizio Matteuzzi, presso lo Studio del Commissario Giudiziale dott.ssa Antonella Martini in Verona alla Via Isonzo 11.

**7.2** Si precisa che l'unico parametro preso in considerazione ai fini del miglioramento della proposta è quello relativo al corrispettivo offerto per l'acquisto dell'azienda ovvero, a parità di prezzo, quello relativo ai minori termini di dilazione del pagamento del corrispettivo. Si precisa, inoltre, che per partecipare alla procedura competitiva e all'eventuale gara, l'Offerente Originario è tenuto a

depositare presso lo Studio del Commissario Giudiziale Dott.ssa Antonella Martini in Verona alla Via Isonzo 11, la documentazione di cui all'art. 6.2 entro il termine di cui all'art. 6.1.

**7.3** Nell'ipotesi in cui non siano pervenute ulteriori offerte, sarà accettata l'offerta dell'Offerente Originario. Diversamente, nell'ipotesi in cui sia pervenuta almeno un'offerta ulteriore rispetto a quella già acquisita, i Commissari Giudiziali provvederanno all'apertura dei plichi tempestivamente e regolarmente depositati, rendendone pubblico il contenuto.

**7.4** Gli offerenti, ovvero un loro procuratore munito di procura notarile in originale o copia autentica, saranno tenuti a comparire all'asta come sopra fissata ai fini della possibile partecipazione all'eventuale gara tra gli offerenti, ferma restando la validità ed efficacia dell'offerta formulata conformemente a quanto prescritto nel presente bando.

**7.5** In presenza di un'unica offerta valida, i Commissari Giudiziali, verificata la regolarità formale, la completezza e la conseguente ammissibilità della stessa, procederà all'aggiudicazione del Lotto Unico in favore dell'unico offerente, anche se non comparso all'udienza, per un corrispettivo pari al prezzo base come sopra definito. In presenza di più offerte, i Commissari Giudiziali, verificata la regolarità formale, la completezza e la conseguente ammissibilità delle stesse, apriranno la gara, fermi restando i termini di dilazione di pagamento indicati in ciascuna offerta, assumendo come prezzo base di partenza il prezzo più elevato offerto per l'Azienda, con rilanci obbligatori nella misura minima di euro 50.000,00 (cinquantamila). Trascorso un minuto dall'ultimo dei rilanci senza che ne segua altro maggiore, si farà luogo ad aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente che ha effettuato un valido rilancio.

Qualora, pur in presenza di una pluralità di offerte valide di differente importo, gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, i Commissari Giudiziali procederanno all'aggiudicazione del Lotto Unico all'offerente che ha presentato l'offerta per il prezzo offerto più elevato, che diverrà il prezzo di aggiudicazione.

Qualora, pur in presenza di una pluralità di offerte valide di eguale importo pari al prezzo base e con eguali termini di pagamento, gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, i Commissari Giudiziali procederanno all'aggiudicazione del Lotto all'offerente che ha depositato per primo il Plico in ordine cronologico, ed il cui prezzo offerto diverrà il prezzo di aggiudicazione; ove invece la pluralità di offerte valide di eguale importo pari al prezzo base contenga diversi termini di pagamento e gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, i Commissari Giudiziali procederanno all'aggiudicazione del Lotto Unico all'offerente che ha proposto i minori termini di dilazione del pagamento del corrispettivo.

Qualora, pur in presenza di una pluralità di offerte valide di eguale importo superiore al prezzo base e con eguali termini di pagamento, gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non

effettuino rilanci, i Commissari Giudiziali procederanno all'aggiudicazione del Lotto Unico all'offerente che ha depositato per primo il plico in ordine cronologico, ed il cui prezzo offerto diverrà il prezzo di aggiudicazione; ove invece la pluralità di offerte valide di eguale importo superiore al prezzo base contenga diversi termini di pagamento e gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, i Commissari Giudiziali procederanno all'aggiudicazione del Lotto Unico all'offerente che ha proposto i migliori termini di pagamento.

**7.6** La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine dell'asta.

## **8. Stipula del contratto di cessione dell'Azienda e del contratto estimatorio**

**8.1** Il contratto di cessione d'Azienda e il contratto estimatorio dovranno essere stipulati entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, avanti al Notaio, con sede in Verona, scelto dall'aggiudicatario, con pagamento secondo quanto precisato all'art. 3.

**8.2** Entro il termine per la sottoscrizione del contratto di cessione d'Azienda tutte le condizioni sospensive di cui al precedente art. 4 si dovranno essere verificate o dovranno essere state rinunciate dall'aggiudicatario (e, se del caso, dal Gruppo Centro Nord S.p.A.).

**8.3** Le spese ed imposte di legge conseguenti e inerenti al rogito saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate da quest'ultimo al momento del rogito.

**8.4** 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. Il Lotto Unico verrà acquistato come "visto e piaciuto", con esclusione, quindi, di ogni garanzia sulla reale consistenza dell'Azienda.

**8.5** In caso di rifiuto o di mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di cessione di Azienda e contestualmente del contratto estimatorio o di mancato avveramento, per causa imputabile all'aggiudicatario, delle condizioni sospensive di cui all'art. 4, si verificherà l'immediata decadenza automatica dell'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione, salvo comunque il diritto al maggior danno, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcuna pretesa restitutoria e/o risarcitoria e/o indennitaria.

## **9. Pubblicità**

La pubblicazione del presente bando deve essere effettuata sul portale delle vendite pubbliche di cui all'articolo 490 c.p.c. almeno trenta giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte.

I Commissari Giudiziali potranno, altresì, procedere con la pubblicazione del presente bando, anche per estratto sintetico, su una o più testata a diffusione nazionale e su siti specializzati. I costi relativi a tutti gli adempimenti pubblicitari, eseguiti a cura dei Commissari Giudiziali, saranno a carico della Società.

La documentazione disponibile sarà messa a disposizione degli interessati da parte dei Commissari Giudiziali, dott.ssa Antonella Martini e avv. Maurizio Matteuzzi, mediante predisposizione di idonea virtual data room, previo versamento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo di €200,00 e previa richiesta, da inoltrare con provenienza da indirizzo PEC da parte del diretto interessato ovvero di professionista iscritto a ordine professionale tenuto all'obbligo di riservatezza a mezzo PEC all'indirizzo [martiniantonella@odcecverona.it](mailto:martiniantonella@odcecverona.it) e [maurizio.matteuzzi@pec.sltm.eu](mailto:maurizio.matteuzzi@pec.sltm.eu), accompagnata dalla dichiarazione di cui al precedente punto 6.2, lett. f).

I codici di accesso saranno trasmessi solo dopo la sottoscrizione di impegno alla riservatezza e pagamento dell'importo sopra indicato.

I Commissari Giudiziali provvederanno all'inoltro del codice mediante invio all'indirizzo PEC indicato nella richiesta.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita potranno essere richiesti ai Commissari Giudiziali dott.ssa Antonella Martini con studio in Verona, via Isonzo 11, al numero 0458012661 oppure tramite e-mail all'indirizzo [antonella.martini@studioantonellamartini.it](mailto:antonella.martini@studioantonellamartini.it) e avv. Maurizio Matteuzzi con studio in Verona, via Luigi Pirandello 27, al numero 0457112023 oppure tramite e-mail all'indirizzo [maurizio.matteuzzi@sltm.eu](mailto:maurizio.matteuzzi@sltm.eu).