



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA**  
**Sezione fallimentare**

Il Tribunale, riunito in Camera di Consiglio nelle persone di:

Dott.ssa Maria Gabriella Mariconda

Presidente

Dott.ssa Caterina Giovanetti

Giudice

Dott. Luca Fuzio

Giudice Relatore

ha pronunciato il seguente

**DECRETO DI APERTURA DI PROCEDIMENTO COMPETITIVO ART. 163 BIS L.F.**

nel procedimento di n. 26/2018 originato dalla domanda di concessione del termine formulata, in data 4 dicembre 2018, da GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET SRL, con sede legale in Monza Via Antonio Gramsci n. 10 CF. 03985690159,

**PREMESSO CHE**

- GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET S.R.L. ha concesso in affitto per un periodo di due anni decorrente dalle ore 00.01 del giorno di avveramento delle condizioni sospensive previste nel contratto, un suo ramo d'azienda (d'ora in poi: **Ramo d'Azienda**) composto, attualmente, da 8 punti di vendita nei quali è esercitata l'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari siti in Pavia Via Vigentina n. 19, Treviglio (BG) Via Garzoneri, Bregnano (CO) Via Milano, Cogliate (MB) Via E. Fermi, Cornate d'Adda, (MB) Via Manzoni n. 47 bis, S. Colombano al Lambro, (MI) Via San Giovanni di Dio n. 3, Cairate (Va) Via Como n. 22 Fraz. Bolladello, Muggiò (MB) Via Raffaello Sanzio;
- l'affittuaria ha formulato per sé, o soggetto da nominare, offerta irrevocabile d'acquisto del **Ramo d'Azienda** a fronte del pagamento di un corrispettivo attualmente pari ad **euro 9.401.000,00** (novemilioni quattrocento un mila) oltre a imposte di legge, da versarsi integralmente alla data di stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, al netto:
  - i) delle somme eventualmente pagate dall'affittuaria in favore dei lavoratori dipendenti addetti al ramo d'azienda, per crediti da questi maturati in data antecedente la data di efficacia del contratto d'affitto;
  - ii) dell'importo dei debiti di GCA Generalmarket srl per retribuzioni TFR ed eventuali altre spettanze verso i dipendenti del Ramo d'azienda definitivamente trasferiti all'affittuaria con la compravendita del "Ramo d'Azienda" medesimo;
  - iii) dell'importo risultante alla data dell'atto definitivo di compravendita del ramo d'azienda, per rate residue e prezzo di riscatto, relativi al contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto beni e attrezzature presenti nel punto di vendita di Bregnano;
- la predetta offerta di acquisto del **Ramo d'Azienda**:
  - i) era originariamente condizionata in via sospensiva ai seguenti eventi tra loro cumulativi:
    - ✓ alla vigenza del contratto di affitto del ramo d'azienda sino alla sua naturale scadenza e cioè due anni dalla data di efficacia del predetto contratto di affitto di ramo d'azienda;
    - ✓ alla omologazione definitiva dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis LF o del Concordato Preventivo che GCA Generalmarket srl si accingeva a proporre;



- ii) è stata accettata dal legale rappresentante di GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET S.R.L.;
- l'affittuaria ha formulato per sé, o soggetto da nominare, offerta irrevocabile d'acquisto dell'immobile di proprietà della predetta GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET S.R.L., posto in Bregnano Via Milano n. 88/90 ove è esercitata l'attività del punto di vendita compreso nel Ramo d'Azienda, a fronte del pagamento di un corrispettivo pari ad **euro 4.800.000,00** oltre a imposte di legge, da versarsi integralmente alla data di stipulazione dell'atto definitivo di compravendita;
  - la predetta offerta di acquisto dell'immobile di Bregnano:
    - o era, nella versione originaria, sospensivamente condizionata ai seguenti eventi tra loro cumulativi:
      - ✓ all'acquisto da parte dell'affittuaria del **ramo d'azienda**;
      - ✓ alla omologazione definitiva dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182 bis LF o del Concordato Preventivo che GCA Generalmarket srl si accingeva a proporre;
    - o è stata accettata dal legale rappresentante di GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET S.R.L.;
  - con comunicazioni, rispettivamente in data 7 gennaio e 10 gennaio 2020, l'affittuaria, per il tramite del proprio legale, ha comunicato la rinuncia alla condizione sospensiva relativa all'omologazione del concordato preventivo contenuta:
    - o nell'offerta relativa al ramo di azienda, condizionando tale rinuncia:
      - alla prosecuzione del contratto di affitto di azienda in favore della stessa affittuaria fino al 30 aprile 2021 ed alla conseguente eventuale restituzione del ramo aziendale entro quarantacinque giorni dal termine del 30 aprile 2021, ovvero entro il 14 giugno 2021, nel caso in cui all'esito della procedura competitiva disposta nell'ambito del concordato preventivo della società GCA il ramo aziendale oggetto di affitto sia aggiudicato a un soggetto terzo;
      - alla previsione esplicita, nell'avviso di vendita del ramo aziendale, che il contratto d'affitto in essere proseguirà sino al 30 aprile 2021 e che la restituzione del ramo da parte dell'attuale affittuaria avverrà entro il 14 giugno 2021;
    - o nell'offerta relativa all'immobile di Bregnano, condizionando tale rinuncia:
      - alla prosecuzione del contratto di affitto di azienda in favore della stessa affittuaria fino al 30 aprile 2021 ed alla conseguente eventuale restituzione del ramo aziendale entro quarantacinque giorni dal termine del 30 aprile 2021, ovvero entro il 14 giugno 2021, nel caso in cui all'esito della procedura competitiva disposta nell'ambito del concordato preventivo della società GCA il ramo aziendale oggetto di affitto sia aggiudicato a un soggetto terzo;
      - alla previsione esplicita, nell'avviso di vendita del ramo aziendale, che
        - il contratto d'affitto in essere proseguirà sino al 30.04.2021 e che la restituzione del ramo da parte dell'attuale affittuaria avverrà entro il 14 giugno 2021;
        - l'asta e l'assegnazione riguarderanno unitariamente sia il ramo d'azienda affittato sia l'immobile di Bregnano ove è svolta l'attività;
  - l'Affittuaria ha stipulato con Pabel S.r.l. contratti preliminari di compravendita relativi ai beni immobili ove sono esercitati i punti di vendita di Cairate e Muggiò;
  - l'Affittuaria
    - o ha dichiarato che il contratto preliminare di compravendita dell'immobile di Cairate *“non acquisirà alcuna efficacia nel caso in cui il punto di vendita di proprietà di GCA sito in Cairate venga aggiudicato ad un soggetto terzo diverso dalla Affittuaria medesima all'esito della procedura competitiva di vendita disposta nell'ambito del Concordato Preventivo di GCA...”*;



- si è impegnata a prestare il proprio consenso alla risoluzione del contratto preliminare di compravendita dell'immobile di Muggiò stipulato con Pabel *“nel caso in cui il ramo aziendale di proprietà di GCA attualmente condotto in affitto venga aggiudicato ad un soggetto diverso dalla Affittuaria all'esito della procedura competitiva di vendita disposta nell'ambito del Concordato Preventivo di GCA”*;
- Pabel S.r.l. si è obbligata irrevocabilmente:
  - i) a vendere, per il prezzo complessivo di euro 3.000.000,00 (tremilioni) la proprietà degli immobili siti in Muggiò, (MB) Via Raffaello Sanzio e Cairate (MB) Frazione Boladello, Via Como n. 22, al soggetto che risulterà aggiudicatario del ramo aziendale di GCA Generalmarket srl affittato alla affittuaria con atto del Notaio Paladini del 2.12.2018, all'esito della procedura competitiva di vendita di detto ramo aziendale che verrà disposta nell'ambito della procedura concordataria di GCA pendente avanti il Tribunale di Monza;
  - ii) a destinare il ricavato della vendita degli immobili, al netto di quanto dovuto:
    - ✓ al fisco in relazione alle cessioni dei predetti immobili;
    - ✓ a Pabel per costi di gestione della stessa, come da Piano attestato ex art. 67 L.F. comma 3 lett. d pubblicato in data 29.5.2019;
    - ✓ all'affittuaria per restituzione delle caparre da questa versate a Pabel, in caso di aggiudicazione del ramo aziendale a soggetto diverso dalla stessa affittuaria;
 al pagamento, nei termini previsti dal piano di GCA Generalmarket così come modificato in data 5 novembre 2019, dei propri debiti nei confronti di GCA Generalmarket srl fino alla concorrenza degli stessi;
- la dichiarazione di Pabel S.r.l. relativa agli immobili di Muggiò, via Raffaello Sanzio e Cairate, fraz. Boladello, via Como 22 appare strumentale al migliore realizzo dei punti vendita collocati nei medesimi beni e consentirà alla debitrice di incassare il proprio credito nei confronti di Pabel S.r.l.;
- Pabel S.r.l. ha depositato presso il Registro delle Imprese in data 29 maggio 2019 un piano attestato di risanamento ex art. 67, III co. lett. d) LF che prevede la cessione degli immobili di cui alla precedente premessa. Piano che risulta ai commissari giudiziali essere oggetto di revisione da parte della stessa Pabel S.r.l.;

#### **PREMESSO CHE**

- GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET S.R.L., ha chiesto l'apertura di una procedura competitiva di vendita, in un unico lotto:
  - i) del ramo d'azienda di proprietà dell'istante, attualmente affittato all'Affittuaria e oggetto dell'offerta di acquisto di quest'ultima del 2.12.2018, composto da 8 punti di vendita nei quali è esercitata l'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari siti in Pavia Via Vigentina n. 19, Treviglio (BG) Via Garzoneri, Bregnano (CO) Via Milano, Cogliate (MB) Via E. Fermi, Cornate d'Adda, (MB) Via Manzoni n. 47 bis, S. Colombano al Lambro, (MI) Via San Giovanni di Dio n. 3, Cairate (Va) Via Como n. 22 Fraz. Bolladello, Muggiò (MB) Via Raffaello Sanzio nonché dell'immobile di Bregnano, al prezzo base di € 14.201.000,00
  - ii) degli immobili di proprietà di Pabel siti in Muggiò, via Raffaello Sanzio e Cairate, fraz. Boladello, via Como 22, oggetto dei contratti preliminari di compravendita già stipulato da Pabel con l'affittuaria, al prezzo di € 3.000.000,00;

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- con decreto in data 29.01.2020 la società ricorrente è stata ammessa alla procedura di Concordato Preventivo sulla base di un Piano e di una proposta che sono accompagnati dall'offerta di acquisto accettata del Ramo d'azienda sopra descritta;
- il piano concordatario di GCA prevede che la vendita, in un unico lotto, del ramo d'azienda costituito da 8 punti di vendita affittati, dell'immobile di Bregnano di proprietà di GCA e dagli immobili di proprietà di Pabel all'interno dei quali si svolge l'attività dei punti di vendita di



Muggiò e Cairate, e che la relativa procedura competitiva “*venga espletata entro il 31 dicembre 2020, con termine per la cessione definitiva e per il pagamento del prezzo entro il primo semestre 2021*” ovvero “*anche antecedentemente all’omologazione del Concordato Preventivo Gruppo Commercianti Associati Generalmarket srl fermo restando che la cessione definitiva e l’incasso del relativo prezzo avverranno nelle tempistiche previste dal piano ossia successivamente all’omologazione nel primo semestre 2021*”

- la pendenza del contratto di affitto e del contratto preliminare di vendita del ramo d’azienda sopra ricordato; nonché del contratto preliminare di acquisto dell’immobile sito in Bregnano induce il Tribunale ad aprire una procedura competitiva per la ricerca di ulteriori soggetti interessati all’acquisto del medesimo Ramo d’azienda, nonostante la sussistenza delle ricordate condizioni nelle sopra ricordate comunicazioni dell’affittuaria in data 7 e 10 gennaio 2020.

Tutto ciò premesso, il Tribunale, udita la relazione del Giudice Relatore, visti gli artt. 163 bis e 182 l. fall.

### DISPONE

l’apertura della procedura di vendita, in un unico lotto:

- ✓ del ramo d’azienda GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET SRL avente ad oggetto l’attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari esercitata nei punti di vendita di Pavia Via Vigentina n. 19, Treviglio (BG) Via Garzoneri, Bregnano (CO) Via Milano, Cogliate (MB) Via E. Fermi, Cornate d’Adda, (MB) Via Manzoni n. 47 bis, S. Colombano al Lambro, (MI) Via San Giovanni di Dio n. 3, Cairate (Va) Via Como n. 22 Fraz. Bolladello, Muggiò (MB) Via Raffaello Sanzio;
- ✓ dell’immobile della ricorrente ad uso commerciale (supermercato), su di un piano fuori terra; con piccolo fabbricato indipendente ad uso cabina elettrica ed area di pertinenza a parcheggio, goduto in locazione dalla affittuaria ove viene esercitata l’attività del punto di vendita di Bregnano, sito in Bregnano (CO) Via Milano n. 88/90 avente accesso da Via Bregnano n. 88 composto da spazio vendita, locali lavorazione, locale tecnico, magazzini, spogliatoi e servizi igienici, nonché tettoia esterna per ricevimento merci; Il tutto è così censito al NCEU di Bregnano:
  - ✓ foglio 9 mappale 1195 sub. 707 (Via Per Milano n. 88, piano T, cat. D/8, rendita 40.014,91 €);
  - ✓ foglio 9 mappale 1195 sub. 708 (Via Per Milano n. 88, piano T, cat. D/1, rendita 104,00 €);
  - ✓ foglio 9 mappale 1195 sub. 709 (Via Per Milano n. 88, piano T, cat. D/1, rendita 155,00 €);
  - ✓ foglio 9 mappale 1195 sub. 710 (Via Per Milano n. 88, piano T, cat. D/1, rendita 52,00 €).
  - ✓ Il fabbricato è edificato su area così distinta al NCT di Bregnano:
  - ✓ foglio 9 mappale 1195 (ente urbano, are 83.10)

Il Ramo di Azienda è costituito, relativamente a ciascun punto di vendita, dai seguenti beni, rapporti, dipendenti e passività:

- i) i beni materiali fisicamente presenti all’interno di ciascun negozio così come visti e piaciuti, ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da elenco che verrà messo a disposizione di ogni interessato all’acquisto;
- ii) contratti di locazione aventi ad oggetto: gli immobili di Pavia, Treviglio, Cogliate, Cornate d’Adda, S. Colombano al Lambro; nonché i contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili sopra menzionati di proprietà di Pabel S.r.l. siti in Muggiò e Cairate;



- iii) i permessi, le autorizzazioni e le licenze le concessioni per lo svolgimento dell'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari, come da elenco che verrà messo a disposizione di ogni interessato all'acquisto;
- iv) i rapporti di lavoro con **tutti** i dipendenti di ciascun punto di vendita di Pavia Via Vigentina n. 19, Treviglio (BG) Via Garzoneri, Bregnano (CO) Via Milano, Cogliate (MB) Via E. Fermi, Cornate d'Adda, (MB) Via Manzoni n. 47 bis, S. Colombano al Lambro, (MI) Via San Giovanni di Dio n. 3, Cairate (Va) Via Como n. 22 Fraz. Bolladello, Muggiò (MB) Via Raffaello Sanzio e che verranno trasferiti all'acquirente alle condizioni che verranno determinate tra le parti nell'ambito della procedura di consultazione sindacale prevista dall'art. 47 della Legge 428/1990, che dovrà essere avviata dall'aggiudicatario;
- v) il debito per TFR e per altri emolumenti maturati a favore dei dipendenti dei punti di vendita di Pavia Via Vigentina n. 19, Treviglio (BG) Via Garzoneri, Bregnano (CO) Via Milano, Cogliate (MB) Via E. Fermi, Cornate d'Adda, (MB) Via Manzoni n. 47 bis, S. Colombano al Lambro, (MI) Via San Giovanni di Dio n. 3, Cairate (Va) Via Como n. 22 Fraz. Bolladello, Muggiò (MB) Via Raffaello Sanzio, sorto in data antecedente alla data di efficacia del contratto di affitto d'azienda attualmente pendente e non ancora pagato alla data del trasferimento della proprietà.
- vi) contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto beni e attrezzature presenti nel punto di vendita di Bregnano.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

### Lotto unico

Il prezzo offerto non può essere inferiore ad **Euro 14.201.00,00** (quattordicimilioniduecentounomila euro), così determinato:

- ✓ **Euro 9.401.000,00**, pari al valore offerto dal terzo interessato per il Ramo d'Azienda
- ✓ **Euro 4.800.000,00**, pari al valore offerto dal terzo interessato per l'Immobile della ricorrente in Bregnano. ;

L'aumento minimo del corrispettivo che, ai sensi del 2° comma dell'art. 163 bis, le offerte devono prevedere rispetto al valore di cui al precedente paragrafo (Euro14.201.000,00) è fissato dal Tribunale in euro 4.000,00 Pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad euro**14.205.000,00**.

La differenza fra il prezzo minimo e il valore minimo da offrire dovrà intendersi imputata, quanto al 75% dell'aumento, al valore del Ramo d'Azienda; e quanto al 25% dell'aumento, al valore dell'Immobile.

In caso di gara fra gli offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad **Euro 50.000,00**, da intendersi imputato al Ramo d'Azienda e all'Immobile secondo le proporzioni sopra indicate.

**L'offerta di acquisto avente ad oggetto l'unico lotto come sopra identificato dovrà altresì prevedere necessariamente, a pena di irricevibilità, anche l'offerta irrevocabile ad acquistare gli immobili di Pabel Srl siti in Cairate e Muggiò, alle condizioni indicate da Pabel Srl. L'offerta di acquisto degli immobili sarà condizionata all'aggiudicazione dei beni di cui all'unico lotto in vendita e dovrà essere inserita nella busta contenente l'offerta irrevocabile avente ad oggetto il lotto unico.**

Fatta eccezione per i debiti per TFR e altri emolumenti maturati a favore dei dipendenti in data antecedente alla data di efficacia del contratto d'affitto d'azienda attualmente pendente, oggetto di accollo da parte del cessionario, accollo che dovrà essere liberatorio per il cedente, verrà esclusa, ex



art. 105 quarto comma della L.F. nonché nei limiti di cui all'art. 47, co. 4.bis, lett. b-bis, L. 428/1990 e successive modifiche, per quanto ivi previsto, la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi ai rami d'azienda ceduti sorti prima del trasferimento.

### **Pagamento del prezzo e modalità relative**

Il corrispettivo di cessione del Ramo d'Azienda e dell'Immobile come sopra indicati, sarà maggiorato dell'importo dovuto a titolo di imposta di registro ed eventuali ulteriori oneri fiscali.

Detto corrispettivo verrà versato mediante bonifico bancario da effettuare contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, al netto:

- dei debiti per TFR ed emolumenti arretrati dovuti ai dipendenti trasferiti all'aggiudicataria, maturati sino alla data di efficacia del contratto d'affitto del Ramo d'Azienda attualmente pendente e non versati dalla affittuaria;
- della somma dovuta alla concedente MPS Leasing alla data di trasferimento della proprietà del ramo d'azienda, per rate residue e prezzo di riscatto relativi al contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto beni ed attrezzature presenti nel Punto di vendita di Bregnano.

Laddove l'affittuaria si rendesse aggiudicataria del ramo d'azienda, la stessa avrà la facoltà di compensare il prezzo dovuto a GCA Generalmarket:

- a) fino alla concorrenza di € 75.439,59, con le spese di straordinaria manutenzione del medesimo ramo d'azienda già sostenute dall'affittuaria, individuate dall'ing. De Sena e quantificate dal medesimo nella somma predetta di € 75.439,59 al 31.10.2019;
- b) fino alla concorrenza delle ulteriori spese di straordinaria manutenzione sugli impianti non asportabili che la stessa affittuaria eventualmente sosterrà entro e non oltre il 30 aprile 2021, data di conclusione dell'affittanza: in tale prospettiva, l'affittuaria, entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando, dovrà redigere, in accordo con la ricorrente GCA Generalmarket srl e con il perito nominato dai Commissari, il dettaglio delle opere di straordinaria manutenzione che la stessa affittuaria abbia già eventualmente sostenuto dal 1 novembre 2019 ad oggi e che eventualmente sosterrà entro e non oltre il 30 aprile 2021, comprensivo della loro descrizione di massima e dei relativi preventivi di costo, ed entro il medesimo termine lo dovrà trasmettere ai Commissari, al fine di consentirne la pubblicazione nella data room. Laddove nel termine indicato la società affittuaria non trasmettesse il predetto elenco, la facoltà di compensazione sarà subordinata al successivo riconoscimento e riscontro delle spese straordinarie esposte da parte del perito della procedura, entro il termine previsto per il saldo del prezzo.
- c) Fino alla concorrenza delle ulteriori spese di straordinaria manutenzione imprevedibili, necessarie e non differibili che, di concerto con la ricorrente e con il perito della procedura, dovessero essere effettuate dall'affittuario entro la conclusione del contratto di affitto

Laddove invece il ramo d'azienda venga aggiudicato ad un terzo, quest'ultimo:

- i) dovrà corrispondere direttamente all'affittuaria il valore delle addizioni eventualmente apportate al ramo d'azienda dall'affittuaria stessa, laddove ritenesse opportuno ritenerle;
- ii) dovrà corrispondere direttamente all'affittuaria l'ammontare delle spese di straordinaria manutenzione di cui al precedente punto a);
- iii) dovrà corrispondere direttamente all'affittuaria l'ammontare delle spese di straordinaria manutenzione di cui al precedente punto b) come risultanti dall'elenco pubblicato in Data



- Room nel caso in cui l'affittuaria le abbia effettivamente sostenute e ne abbia comprovato il pagamento;
- iv) dovrà corrispondere direttamente all'affittuaria l'ammontare delle spese di straordinaria manutenzione di cui al precedente punto c)

### **Cauzione per partecipare alla gara**

Importo pari al 10% del prezzo offerto. Tale importo potrà essere considerato come versato in conto prezzo da parte dell'aggiudicatario.

### **Consultazioni sindacali:**

Dopo l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà avviare la procedura di consultazione sindacale prevista dall'art. 47 della Legge 428/1990 per il trasferimento del personale facente capo ai rami d'azienda posti in vendita.

Il contratto di cessione del ramo d'azienda verrà stipulato successivamente all'avvenuto espletamento della procedura di cui al citato art. 47 ovvero dal raggiungimento del relativo accordo, dinanzi al Notaio individuato dall'aggiudicatario nei termini di seguito indicati.

### **Rapporti con la società Affittuaria del ramo d'azienda:**

Il **ramo d'azienda** oggetto della procedura competitiva è attualmente affittato e meglio descritto in premessa

Nell'ipotesi in cui la società Affittuaria non dovesse risultare aggiudicataria del ramo d'azienda in esito al procedimento competitivo di cui al presente decreto, la stessa si è impegnata a consegnare il ramo aziendale oggetto di affitto in favore del soggetto terzo aggiudicatario entro il termine di 45 giorni lavorativi decorrenti dalla data di cessazione del contratto di affitto di azienda e, quindi, entro il 14 giugno 2021.

**Data Room:** per qualsiasi informazione è possibile contattare lo studio dei Commissari Giudiziali dott.ssa Maria Cristina Abbiati al numero 0362/343365 o all'indirizzo e-mail [studiodottabbiati@odcec.mb.legalmail.it](mailto:studiodottabbiati@odcec.mb.legalmail.it) - nonché il Rag. Emanuele Zampieri al numero 0362/237789 o all'indirizzo e-mail [e.zampieri@odcec.mb.legalmail.it](mailto:e.zampieri@odcec.mb.legalmail.it) L'accesso a tale *Data Room* avviene previa sottoscrizione di: (i) impegno di riservatezza; (ii) approvazione del regolamento di funzionamento della *Data Room*.

Fissa alle **h. 15.00 del 26 maggio 2020** l'udienza avanti al Giudice Delegato (Monza, via Vittorio Emanuele II, secondo piano, Sezione Fallimentare, stanza del dr. Luca Fuzio, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avente ad oggetto i beni contenuti nel lotto unico.

1. La vendita avviene nello stato di diritto in cui i beni e i diritti si trovano.
2. I beni vengono venduti liberi da vincoli pregiudizievoli.
3. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello sopra indicato, pari ad € 14.205.000,00;
4. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
5. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato con le modalità sopra indicate.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

Entro le h. 12.00 del giorno antecedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti, gli interessati devono formulare l'offerta di acquisto irrevocabile avente ad oggetto i beni contenuti nel lotto unico con le seguenti modalità.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la cancelleria dei fallimenti del Tribunale di Monza, in via Vittorio Emanuele II n. 5, piano secondo.



Sulla busta devono essere indicati un nome di fantasia - quindi non il nome di chi deposita materialmente l'offerta - e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, a pena di inammissibilità dell'offerta di acquisto - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto dovrà contenere, per la sua validità, con riguardo al lotto oggetto di interesse:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato il Ramo di Azienda. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare i beni oggetto della vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetti, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore - previa autorizzazione del Giudice Tutelare - in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del lotto, che non può essere inferiore al prezzo indicato nella presente ordinanza, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- i termini di pagamento del prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non potranno essere superiori a quelli stabiliti nel contesto della presente ordinanza. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata, in caso di offerte di pari valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'impegno espresso a subentrare nei contratti di lavoro dipendente con tutti i lavoratori dipendenti facenti capo al lotto per il quale venga formulata offerta di acquisto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione di ogni documento pubblicato in relazione al bene per il quale viene presentata l'offerta, o comunque presente nella *data room*.

Il soggetto che presenti l'offerta di acquisto avente ad oggetto l'unico lotto dovrà altresì formulare offerta irrevocabile ad acquistare gli immobili di Pabel Srl siti in Cairate e Muggiò, alle condizioni indicate da Pabel Srl. Tale offerta sarà condizionata all'aggiudicazione dei beni di cui all'unico lotto in vendita e dovrà essere inserita nella busta contenente l'offerta irrevocabile avente ad oggetto il lotto unico.

**L'offerta irrevocabile avente ad oggetto il lotto unico che non preveda contestualmente l'offerta di acquisto degli immobili sopra indicati sarà dichiarata irricevibile.**

Alla proposta d'acquisto del lotto unico dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- fotocopia del documento di identità dell'offerente se persona fisica ovvero, se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET SRL", per un importo pari al 10 (dieci) % del prezzo offerto per l'acquisto del ramo d'azienda a titolo di cauzione.

### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

All'udienza fissata per l'esame delle offerte il Cancelliere depositerà copia delle offerte e degli assegni circolari inerenti alle cauzioni.

Se risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta per ciascun lotto, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente.





In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui la gara si svolga in assenza di rilanci, il giudice potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente che abbia presentato un'offerta ammissibile.

Se non potesse individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, con identiche modalità temporali di pagamento del prezzo e non vi siano offerte in aumento il Giudice potrà aggiudicare il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta. Laddove tra gli offerenti risulti anche l'affittuario, a parità integrale di offerte sarà preferita l'offerta dell'affittuario.

Non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art.108 legge fallimentare, come richiamato dall'art. 182 l. fall..

L'offerente deve comprendere e parlare la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'udienza oppure a farsi rappresentare da un Procuratore Legale munito di Procura notarile rilasciata in data antecedente all'udienza, che dovrà essere prodotta al Giudice nel corso della stessa udienza.

### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. Il giudice, contestualmente all'aggiudicazione del bene, ordinerà alla cancelleria la restituzione.

### **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

L'atto di trasferimento della proprietà del Ramo d'Azienda e dell'Immobile sarà stipulato il 30 aprile 2021, data di scadenza del contratto di affitto di azienda e, comunque, non oltre il termine previsto per la riconsegna del Ramo d'Azienda e dell'Immobile di Bregnano da parte dell'affittuaria, corrispondente al 14 giugno 2021.

### **CONSEGNA DEL RAMO D'AZIENDA E DELL'IMMOBILE**

La consegna del Ramo d'Azienda e dell'Immobile avverrà non oltre il termine previsto per la riconsegna del Ramo d'Azienda e dell'Immobile di Bregnano da parte dell'affittuaria, corrispondente al 14 giugno 2021.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nei tempi previsti dalla presente ordinanza mediante bonifico bancario sul conto intestato a GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET SRL, le cui coordinate saranno comunicate dai Commissari giudiziali a mezzo Pec.

Contestualmente al trasferimento della proprietà dovrà essere versato l'importo per spese ed oneri fiscali.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse sottoscrivere in termini il contratto di cessione dell'azienda, lo stesso sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.,



- Inserimento su rete Internet all'indirizzo [www.tribunale.monza.giustizia.it](http://www.tribunale.monza.giustizia.it) e sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) dalla medesima data della pubblicazione ai sensi dell'art. 490 II comma c.p.c.;
- Pubblicazione, per estratto sull'edizione regionale del quotidiano "La Repubblica" oltre al sito web correlato (ENTIETRIBUNALI.IT,) sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Monza", nonché sull'edizione del Corriere della Sera e de Il Sole 24 ore, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 30 giorni anteriore alla vendita;
- Inserimento degli avvisi di vendita sui canali web di RCS Corriere della Sera e de Il Sole 24 ore dedicati al Tribunale di Monza (Corriere.it Milano, CORRIERE DIGITAL EDITION ECC.)

### SI AVVISA

- il debitore in concordato che, entro dieci giorni dall'emissione del decreto di aggiudicazione del giudice delegato, sarà tenuto a modificare la proposta e il piano in conformità all'esito della gara;
- tutti gli interessati all'acquisto, ivi compresi i soggetti che hanno già presentato offerte alla società in concordato, che le offerte devono essere irrevocabili ed incondizionate, essendo previsto dalla norma di cui all'art. 163 bis, comma due, l. fall. che il condizionamento delle offerte all'omologazione del concordato o ad altri e diversi eventi risolutivi o sospensivi determina l'inefficacia delle offerte medesime;
- tutti gli interessati all'acquisto che possono acquisire ogni informazione utile contattando il Commissario Giudiziale ai contatti sopra indicati.

Si comunichi alla società in concordato e ai Commissari giudiziali.

Così deciso in Monza, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 29.01.2020.

Il Cancelliere

Il Giudice Estensore  
Dott. Luca Fuzio

Il Presidente  
Dott.ssa Maria Gabriella Mariconda

