

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Procedure Concorsuali

Concordato Preventivo di Gruppo in continuità aziendale
“MAP SUD S.R.L.” con sede legale in San Marco Argentano (CS)
“FI.TO. Immobiliare S.r.l.” con sede legale in TORINO

PROC. UNIT. N. 68-3/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Familiari

Invito a presentare manifestazioni di interesse per l’acquisto **di aziende e beni ex art. 91, co. 1 CCII.**

La sottoscritta, dott.ssa Rosa Salerno, in qualità di Commissario Giudiziale della procedura di concordato preventivo “di gruppo” proposta in data 12.01.2024 dalle Società *Map Sud S.r.l.* e *FI.TO. Immobiliare S.r.l.*, rappresenta quanto segue.

PREMESSO

1. che le Società *MAP SUD S.r.l.* e *FI.TO. Immobiliare S.r.l.* hanno depositato una domanda congiunta di accesso alla procedura di concordato preventivo ex artt. 284 ss, 37 primo comma, 39, 40 e 84 ss C.C.I.I. volta al risanamento coordinato e migliorativo della rispettiva esposizione debitoria, ferma restando la necessaria separazione delle rispettive masse attive/passive e con previsione di due piani e di due proposte di trattamento tra loro distinti ma reciprocamente collegati e interferenti, come previsto dalla citata normativa di riferimento;
2. che con provvedimento in data 7 febbraio 2024 il Tribunale di Cosenza ha dichiarato ex art. 47 C.C.I.I. l’apertura della procedura di concordato di gruppo di MAP SUD e FI.TO., confermando quale Giudice Delegato la dott.ssa Francesca Familiari e quale Commissario Giudiziale la sottoscritta dott.ssa Rosa Salerno;
3. che il piano e la proposta formulati da *MAP SUD* prevedono, nello specifico, il soddisfacimento parziale dei creditori di pertinenza anche attraverso:
 - ❖ la cessione in esercizio a terzi dell’Azienda di San Marco Argentano, per la quale la società XXX S.r.l. ha già formulato una proposta irrevocabile di acquisto impegnandosi a partecipare alla relativa procedura competitiva **con offerta di un prezzo pari a Euro 1.250.000;**
 - ❖ la cessione di n. 4 box di proprietà siti in Bardonecchia, Vicolo Torri n. 9, per i quali la società XYZ S.r.l. ha già formulato una proposta irrevocabile di acquisto obbligandosi a partecipare alla relativa procedura competitiva **con offerta di un**

prezzo pari a Euro 90.000;

4. che il piano e la proposta di *FI.TO. Immobiliare* prevedono la cessione in esercizio dell'Azienda Grange Medail, per la quale la società XYZ S.r.l. ha formulato proposta irrevocabile di acquisto obbligandosi a partecipare alla relativa procedura competitiva **con offerta di un prezzo pari a Euro 700.000;**
5. che il Giudice Delegato alla procedura, dott.ssa Francesca Familiari, su istanza formulata dalle Società in concordato preventivo, ha disposto che sia data pubblicità a mezzo pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c. e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche, alle offerte irrevocabili di acquisto relative:
 - a. all'azienda di San Marco Argentano ad opera della XXX S.r.l. che ha formulato proposta irrevocabile di acquisto per un prezzo pari a Euro 1.250.000;
 - b. ai n. 4 box in Bardonecchia, ad opera della XYZ S.r.l., che ha formulato proposta irrevocabile di acquisto con offerta di un prezzo pari a Euro 90.000;
 - c. all'azienda Grange Medail per la quale la XYZ s.r.l. ha formalizzato una proposta irrevocabile di acquisto con offerta di un prezzo pari a Euro 700.000.

Tutto ciò premesso, il commissario giudiziale, in esecuzione di quanto disposto dal G.D. con provvedimento del 6.03.2024 (All. n. 1), fornisce, ai sensi dell'art. 91 CCII, idonea pubblicità delle offerte formulate anteriormente all'apertura della procedura, al fine di acquisire eventuali offerte concorrenti.

Sintesi delle offerte:

I^a offerta - Azienda in San Marco Argentano (CS)

La società XXX ha formalizzato un'apposita *proposta irrevocabile d'acquisto* per l'Azienda localizzata in San Marco Argentano (CS) specializzata nella costruzione e messa a punto di stampi ed attrezzature meccaniche, di linee di saldatura e assemblaggio e di modelli per fonderia, nonché nello stampaggio di materiali plastici e ferrosi. La società XXX si è obbligata a partecipare alla relativa procedura competitiva di vendita con offerta di un prezzo pari a **Euro 1.250.000.**

In particolare, nel perimetro dell'Azienda di San Marco Argentano sono compresi i seguenti beni e rapporti giuridici:

- la proprietà di un capannone industriale sito in San Marco Argentano, Contrada Corso, Zona Industriale del Fullone, censito al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Marco Argentano al Foglio n. 29 - Mappali 387, 388, 389, 390, 391 e 394;

- la proprietà di tutte le attrezzature collocate all'interno del predetto capannone industriale e utilizzate nel relativo ciclo produttivo, tra cui: n. 5 Fresatrici Parpas mod Speed Liner; n. 3 Centri di lavoro Aerre; n. 2 presse idrauliche Mossini; n. 1 Laser Trumpf;
- le poche e residue giacenze di magazzino esistenti alla data di sottoscrizione dell'eventuale contratto di cessione definitivo;
- i rapporti di lavoro in essere con i n. 11 dipendenti attualmente in forza di MAP;
- ogni altro bene e/o rapporto giuridico funzionale all'esercizio dell'attività svolta all'interno di tale compendio aziendale.

La società si è impegnata a corrispondere a MAP il predetto prezzo di acquisto con le seguenti modalità e tempistiche:

- quanto a 250.000, contestualmente alla sottoscrizione del relativo contratto di cessione definitivo, e ciò anche attraverso l'accollo liberatorio del debito maturato dalla Società a titolo di TFR nei confronti dei predetti n. 11 dipendenti ancora in forza di MAP;
- quanto a Euro 250.000, in data 31 dicembre 2024;
- quanto a Euro 250.000, in data 31 marzo 2025;
- quanto a Euro 250.000, in data 31 marzo 2026;
- quanto a Euro 250.000, in data 31 marzo 2027.

A conferma della serietà e concretezza di tale impegno, la società offerente si è impegnata a consegnare a MAP (contestualmente alla sottoscrizione del relativo rogito notarile) un'apposita fideiussione assicurativa a prima richiesta rilasciata da primaria compagnia italiana per un importo pari a Euro 1.000.000 (a sua volta corrispondente alla c.d. quota dilazionata del prezzo di acquisizione offerto) a garanzia della proposta formulata e del correlato impegno a partecipare alle procedure di vendita dell'Azienda di San Marco Argentano alle condizioni sopra riportate.

I beni compresi nel perimetro dell'Azienda di San Marco Argentano sono stati resi oggetto di apposita valutazione peritale da parte dell'ing. Leonardo Petrone, il quale ha stimato in Euro 1.103.239 (di cui Euro 503.239 riferibili all'Immobile di San Marco Argentano ed Euro 600.000 per le Attrezzature di San Marco Argentano) il valore complessivamente realizzabile dalla loro vendita nell'alternativa ipotesi di liquidazione giudiziale (cfr. All. n. 2).

II^ offerta - n. 4 Box in Bardonecchia (TO)

La società XYZ S.r.l. ha formalizzato un'apposita *proposta irrevocabile d'acquisto* per n. 4 box di proprietà siti nel comune di Bardonecchia espressamente obbligandosi a partecipare alla

relativa procedura competitiva di vendita con offerta di un prezzo pari a **Euro 90.000** oltre oneri fiscali e accessori.

Si tratta in particolare dei seguenti immobili, liberi da pesi e disponibili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

- 1) Vicolo Torri n. 9 Piano S1, Foglio 26, Particella 99, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 43;
- 2) Vicolo Torri n. 9 Piano S1, Foglio 26, Particella 99, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 15;
- 3) Vicolo Torri n. 9 Piano S1, Foglio 26, Particella 99, Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 16;
- 4) Vicolo Torri n. 9 Piano S1, Foglio 26, Particella 99, Subalterno 31, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 20.

La XYZ S.r.l. si è impegnata a corrispondere a MAP il predetto prezzo di acquisto con le seguenti modalità e tempistiche:

- quanto a Euro 18.000, contestualmente alla sottoscrizione del relativo contratto definitivo di cessione;
- quanto a Euro 24.000, in data 30 settembre 2024;
- quanto a Euro 24.000, in data 30 novembre 2024;
- quanto a Euro 24.000, in data 28 febbraio 2025;

A conferma della serietà e concretezza di tale impegno la stessa società si è impegnata a consegnare a MAP (contestualmente alla sottoscrizione del relativo rogito notarile) un'apposita fideiussione a prima richiesta rilasciata da primario istituto italiano per un importo pari a **Euro 72.000** a garanzia della proposta e del correlato impegno a partecipare alle procedure di vendita dei beni.

III^ offerta - Azienda Grange Medail nel Comune di Bardonecchia (TO)

La società XYZ S.r.l. ha formalizzato un'apposita *proposta irrevocabile d'acquisto* per l'Azienda Grange Medail, espressamente obbligandosi a partecipare alla relativa procedura competitiva di vendita con offerta di un prezzo pari a **Euro 700.000**.

L'azienda è parte di un complesso immobiliare di rilevanza storica nel Comune di Bardonecchia (TO), Frazione Millaures, Grange Medail, composto da due *grange* da ristrutturare da cui avrebbero dovuto ricavarsi n. 27 appartamenti autonomi da collocare sul mercato.

Alla data attuale sono stati definitivamente ultimati i soli lavori relativi alla c.d. *prima grangia*, dalla quale sono stati ricavati n. 13 appartamenti già oggetto di vendita in favore di terzi.

Rimangono invece da ultimare i lavori relativi alla c.d. *seconda grangia*, e segnatamente quelli necessari per la finitura di n. 6 appartamenti di cui uno già oggetto di un valido compromesso di vendita siglato in data 15 dicembre 2022 e gli altri di concrete manifestazioni d'interesse all'acquisto da parte di terzi.

Nel perimetro dell'**Azienda Grange Medail** (come individuata nella predetta offerta irrevocabile) sono compresi i seguenti beni e rapporti giuridici organizzati per la realizzazione di una operazione immobiliare:

- A. la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Bardonecchia:
- Frazione Millaires n. 48 - Piano T - Foglio 14 - Particella 754 - Subalterno 16 - Consistenza 65 mq;
 - Frazione Millaires s.n.c. - Piano T - Foglio 14 - Particella 755 - Subalterno 9 - Consistenza 12 mq;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano T - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 5 - Consistenza 22 mq;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano T - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 8 - Consistenza 2 mq;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano 1 - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 17 - Consistenza 2,5 vani;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano 1 - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 20 - Consistenza 3,5 vani;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano 2 - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 21 - Consistenza 2,5 vani;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano 2 - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 24 - Consistenza 3,5 vani;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano 3/4 - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 25 - Consistenza 3,5 vani;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano 3 - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 27 - Consistenza 4,5 vani;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano 3/4 - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 29 - Consistenza 5 vani;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano T - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 32 - Consistenza 3 vani;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano T - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 33 - Consistenza 2 mq;

- Borgata Medail n. 6 - Piano T - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 34 - Consistenza 2 mq;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano T - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 35 - Consistenza 4 mq;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano T - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 36 - Consistenza 3 mq;
 - Borgata Medail n. 6 - Piano 2 - Foglio 14 - Particella 855 - Subalterno 37 - Consistenza 2 mq;
 - Comune Bardonecchia - Foglio 14 - Particella 858;
 - quote millesimali spettanti alle predette unità in relazione a tutti i beni comuni non censiti delle Particelle nn. 855 e 755;
- B. il contratto di appalto concluso tra FI.TO. e la società Sirio Costruzioni S.r.l. in data 25 luglio 2004 come successivamente modificato e integrato dalle due parti (cfr. All. n. 3);
- C. il contratto preliminare concluso dalla Società con il signor XY in data 15 dicembre 2022 (cfr. All. n. 4);
- D. la pratica edilizia n. 23/18 presentata al Comune di Bardonecchia per l'ultimazione dei parcheggi previsti sui mappali nn. 754 e 858;
- E. ogni altro bene o rapporto comunque pertinente al complesso aziendale in oggetto, quali ad esempio le eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto provenienti da terzi.

La società si è impegnata a corrispondere a FI.TO. il predetto prezzo di acquisto con le seguenti modalità e tempistiche:

- quanto a Euro 140.000, contestualmente alla sottoscrizione del relativo contratto di cessione definitivo;
- quanto a Euro 186.667, in data 30 settembre 2024;
- quanto a Euro 186.667, in data 30 novembre 2024;
- quanto a Euro 186.666, in data 28 febbraio 2025.

A conferma della serietà e concretezza di tale impegno la stessa XYZ S.r.l. si è altresì impegnata a consegnare a MAP (contestualmente alla sottoscrizione del relativo rogito notarile) un'apposita fideiussione a prima richiesta rilasciata da primario Istituto italiano per un importo pari a Euro 560.000 (a sua volta corrispondente alla c.d. quota dilazionata del prezzo di acquisizione offerto) a garanzia della proposta e del correlato impegno a partecipare alle procedure di vendita dell'Azienda Grange Medail alle condizioni sopra riportate.

INVITO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Lo scrivente Commissario Giudiziale intende acquisire eventuali manifestazioni di interesse ex art. 91 CCII (c.d. "offerte concorrenti"), da sottoporre a successiva procedura competitiva, per il trasferimento delle aziende e dei beni già indicati.

Ciascun interessato potrà rivolgersi al Commissario Giudiziale per chiarimenti, per consultazione dei documenti, previo impegno di riservatezza, da sottoscrivere anticipatamente all'accesso alla documentazione, nei limiti di legge e di quanto disponibile.

Gli interessati sono pertanto invitati a presentare **entro e non oltre il 13 maggio 2024 alle ore 20:00**, al Commissario Giudiziale, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo cp68.3mapsudsrl@pecconcordati.it le proprie manifestazioni di interesse nelle quali siano specificati:

- a) i propri dati: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'interessato è una società, la manifestazione di interesse dovrà contenere la denominazione/ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; la manifestazione di interesse, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentate o al soggetto firmatario dell'offerta;
- b) il corrispettivo offerto e le modalità di pagamento;
- c) la dichiarazione circa la propria disponibilità a partecipare ad un esperimento competitivo nelle forme e nei termini che verranno stabiliti dagli Organi della procedura.

Di ogni eventuale manifestazione di interesse nonché di ogni eventuale offerta, sarà data informativa al Giudice Delegato, ai fini di ogni determinazione.

Il presente avviso non comporta, per gli organi della procedura, alcun obbligo o impegno di cessione, non costituisce invito ad offrire, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c, né sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. 24 febbraio 1994 n. 58.

La pubblicazione del presente invito ed ogni attività connessa e conseguente non comporterà per la procedura e per il Commissario Giudiziale l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche precontrattuale, né alcun obbligo di dare corso alla cessione ovvero contrarre e/o contrattare con i soggetti interessati.

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c. e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche.

In adempimento di quanto previsto dal D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, la Procedura informa che il trattamento dei dati sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione del procedimento e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati alla procedura stessa.

Cosenza, li 13.03.2024

Il Commissario Giudiziale
Dott.ssa Rosa Salerno

Allegati:

All. n. 1: provvedimento del G.D. 6.03.2024;

All. n. 2: relazione di stima Ing. Petrone;

All. n. 3: contratto di appalto;

All. n. 4: preliminare di vendita.