

**TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE XIV CIVILE****Procedimento Unitario R.G. n 463-1/26****Giudice Relatore: Dott.ssa Daniela Cavaliere****Commissario Giudiziale: Dott. Tadeusz Krzysztofak****INVITO AD OFFRIRE PER AFFITTO D'AZIENDA**

Si rende noto che nell'ambito del procedimento unitario R.G. 463-1/26, è stata depositata una proposta irrevocabile avente per oggetto l'affitto dell'azienda.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA RICEVUTA**

Offerta irrevocabile per la stipula di un contratto di affitto avente ad oggetto l'azienda esercente attività di supermarket sito in Velletri, commercio all'ingrosso ed al minuto di generi alimentari ed affini, carni, frutta e verdura, pasticceria, dolci, gelati, bevande, articoli casalinghi, materiale elettrico, ecc., comprensiva di (supermercato, magazzini, piazzale posti auto):

- beni mobili, attrezzature, arredi, impianti (valutazione attuale dei cespiti oggetto d'affitto ramo d'azienda, valutati in euro 164.787,00);
- avviamento commerciale;
- contratti in essere funzionali all'esercizio (costo locazione locali Euro 147.000,00, oltre IVA se dovuta annui da corrispondersi in rate mensili);
- licenze, autorizzazioni amministrative e sanitarie trasferibili;
- marchi e segni distintivi, ove di titolarità;
- relativamente alle giacenze di merci presenti al momento della sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda, impegno ad acquistarle, salvo quelle non più vendibili per sopraggiunta o imminente scadenza del prodotto, al prezzo di acquisto originario.

Durata dell'affitto: 6 anni con decorrenza dalla data di stipula del contratto e, comunque, compatibilmente a quanto verrà autorizzato dal Tribunale, con possibilità di proroga, sempre, subordinatamente alle autorizzazioni degli organi della procedura.

Canone di affitto azienda: Euro 218.000,00, oltre IVA se dovuta.

Canone locazione immobile: Euro 147.000,00, oltre IVA se dovuta.

Modalità di pagamento: mensile, mediante bonifico bancario.

Deposito cauzionale e garanzie.

deposito cauzionale pari a n. 3 mensilità di canone, ovvero fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, di pari importo.

#### Condizioni sospensive.

L'efficacia dell'offerta e la stipula del contratto sono espressamente subordinate: a) all'apertura della procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 44 CCII; b) all'autorizzazione del Tribunale competente, previo parere del Commissario Giudiziale, ai sensi degli artt. 94 e 99 CCII; c) all'assenza di provvedimenti ostativi da parte delle autorità giudiziaria competente.

#### Trattamento del personale

L'offerta pervenuta è condizionata alla sola determinazione dei crediti maturati dai lavoratori alla data del trasferimento dell'azienda potendo, secondo l'opzione che sarà ritenuta dagli organi concorsuali o dalla istante più adeguata alle esigenze della procedura, provvedere al pagamento dei crediti così determinati direttamente dall'offerente compensando il relativo pagamento con il canone dovuto secondo gli importi di uguale misura nei 24 mesi successivi alla stipula del contratto di affitto o, alternativamente, restando detto debito a carico della società che ha depositato il ricorso ex art 44 CCII con conseguente pagamento secondo quanto previsto dal piano concordatario.

#### Manutenzione e gestione

Durante l'affitto d'azienda, l'offerente gestirà l'azienda con la diligenza del buon imprenditore; sosterrà i costi di ordinaria manutenzione; non potrà mutare la destinazione economica dell'azienda senza consenso scritto della concedente e autorizzazione degli organi della procedura.

#### Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. fino al 31/07/2026, salvo proroga.

Con decreto, il Tribunale di Roma, Sezione XIV, ha autorizzato, in via d'urgenza la proponente a stipulare un contratto d'affitto d'azienda alle condizioni contenute nella proposta sopra indicata, contratto che si intenderà risolto all'esito delle procedure competitive dirette a stipulare il contratto di affitto al miglior offerente e successivamente a quelle dirette alla vendita dell'azienda.

Il Tribunale, con il medesimo decreto, ha disposto l'immediata apertura di una sollecitazione sul mercato al fine di ricercare soggetti interessati all'acquisto degli asset in questione, riservando all'esito di tale operazione la determinazione delle specifiche condizioni e garanzie dell'affitto con successivo decreto, atteso che, solo ove pervengano manifestazioni di interesse concorrenti, verrà disposta con decreto l'apertura della procedura competitiva conformemente alle previsioni di cui all'art. 91, co. 3 e 4 D. Lgs. n. 14/19, con l'avvertimento che gli offerenti potranno affittare l'azienda della società proponente alle condizioni tutte indicate nella proposta irrevocabile d'affitto già pervenuta ovvero a differenti condizioni economiche purché con queste omogenee e

comparabili, riservandosi in ogni caso il Tribunale la facoltà di scegliere la soluzione economicamente più remunerativa nell'interesse della best recovery del ceto creditorio in caso di pluralità di offerte e salva la facoltà di stabilire le modalità di svolgimento della gara competitiva con successivo decreto.

Il Commissario Giudiziale, Dott. Tadeusz Krzysztofiak, in esecuzione del decreto emesso dal Tribunale di Roma,

### INVITA

a far pervenire manifestazioni di interesse per l'affitto del ramo d'azienda quale supermercato corrente in Velletri (Via Appia/Viale dei Volsci), commercio all'ingrosso ed al minuto di generi alimentari ed affini, carni, frutta e verdura, pasticceria, dolci, gelati, bevande, articoli casalinghi, materiale elettrico, ecc., sulla base dell'offerta già ricevuta ovvero a differenti condizioni economiche purché con queste omogenee e comparabili.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire mediante posta elettronica certificata all'indirizzo: [pu463.2026roma@pec.it](mailto:pu463.2026roma@pec.it) entro il termine del **1 luglio 2026 ore 13.00**.

Nell'oggetto dovrà essere indicato "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'AFFITTO D'AZIENDA- P.U. 463/2026".

La documentazione di interesse per gli interessati, previa registrazione e sottoscrizione di un impegno di riservatezza, potrà essere esaminata accedendo ad una data room messa a disposizione dalla stessa società istante così da permettere la consultazione dei dati rilevanti.

Solo ove pervengano manifestazioni di interesse concorrenti, verrà disposta con decreto del Tribunale l'apertura della procedura competitiva conformemente alle previsioni di cui all'art. 91, co. 3 e 4 D. Lgs. n. 14/19, con l'avvertimento che gli offerenti potranno affittare l'azienda della società proponente alle condizioni tutte indicate nella proposta irrevocabile d'affitto già pervenuta ovvero a differenti condizioni economiche purché con queste omogenee e comparabili, riservandosi in ogni caso il Tribunale la facoltà di scegliere la soluzione economicamente più remunerativa nell'interesse della best recovery del ceto creditorio in caso di pluralità di offerte e salva la facoltà di stabilire le modalità di svolgimento della gara competitiva con successivo decreto.

Il presente invito ad offrire, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano "il SOLE 24 ORE" e su sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Gli interessati potranno avere informazioni alla pec: [pu463.2026roma@pec.it](mailto:pu463.2026roma@pec.it).