



R.G. P.U. 94-1/2026

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Ufficio Procedure Concorsuali

DECRETO DI PUBBLICAZIONE OFFERTA CONCORRENTE

Art. 91 CCII

Il Tribunale in composizione collegiale in persona dei seguenti magistrati:

dott.ssa Maria Rosaria Giugliano	Presidente
dott.ssa Maria Carolina De Pasquale	Giudice relatore
dott.ssa Giuseppina Valiante	Giudice

vista l'istanza di autorizzazione a disporre la pubblicità dell'offerta irrevocabile di acquisto fino al 30.10.2026 al fine di acquisire offerte concorrenti rispetto a quella ricevuta da [REDACTED] depositata in data 29.4.2026, come integrata in data 23.6.2026;

premesso che:

- In data 28.4.2026 [REDACTED] (c.f./p.i. [REDACTED] con sede in [REDACTED]), depositava ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo liquidatorio con cessione dei beni ex artt. 40 e 84 CCII con allegata proposta di piano concordatario;
- la proposta di concordato è stata depositata nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 40 comma 1 ed è stata tempestivamente comunicata e iscritta presso il registro delle imprese;
- la proposta è stata corredata della documentazione di cui all'art. 39 comma 1 CCII;

- con decreto del 25.5.2026 il Tribunale adito nominava il Commissario giudiziale, in persona del dott. Stefano Speranza e richiedeva integrarsi la documentazione ex art. 39 CCII comma 2 CCII, tempestivamente depositata dalla ricorrente in data 28.5.2026;
- con decreto del 21.5.2026 il Giudice Delegato ha confermato le misure protettive ex art. 54 CCII per la durata di 120 giorni, poi prorogate con decreto del 29.7.2026 per ulteriori 120 giorni;
- con decreto emesso ex art. 47 CCII del 25.9.2026 il Tribunale ha disposto l'apertura del concordato preventivo della [REDACTED] fissando per l'espressione del voto dei creditori il periodo tra il 12 e il 15 dicembre 2026;

precisato che in origine l'offerta irrevocabile ricevuta dalla società [REDACTED] per l'acquisto dell'unico asset immobiliare della concordataria den. "Torre 6", sito in Salerno alla via S. Allende, ubicata tra il retrostante stadio Arechi e l'antistante nuovo polo diportistico di Marina D'Arechi La consistenza immobiliare può così riassumersi:

- Piano Terra composto da n° 4 unità commerciali della superficie ciascuna di mq 100,00 - mq 64,00 – mq 100 – mq 129
- Piano Primo composto da n° 2 Uffici ognuno avente superficie pari a mq 90,00
- Piano Secondo composto da n° 2 unità abitative ciascuna di mq 85,00
- Piani Terzo/Quarto/Quinto composto per ogni singolo piano da n° 2 unità abitative ciascuna di mq 105,24
- Piano Sesto composto da una unità abitativa da mq 85,0 e da una unità abitativa da 105,24 mq
- Piano Settimo/ottavo/nono composto per ogni singolo piano da due unità abitative da 105,24 mq

- Piano decimo o attico composto da un'unica unità abitativa da 105,24 mq con terrazzo esclusivo
- Piano seminterrato in cui sarebbero ubicabili 22 box auto e n° 14 cantine.

precisato altresì che in origine l'offerta prevedeva una doppia ipotesi, distinte in ipotesi A) e ipotesi B) e che, prima della redazione del parere del Commissario, [REDACTED], comunicava l'intenzione di mantenere la sola ipotesi B);

rilevato che l'offerta di cui alla ipotesi B) prevede per l'acquisto dell'edificio den. "Torre 6" con annesso porticato id al catasto fabbricato di Salerno f.lo 46, p.lla 597, sub 149, il versamento della somma complessiva pari ad € 6.256.000,00 così calcolata: € 3.256.000,00 quale prezzo d'acquisto da porre a base delle offerte concorrenti, impegnandosi, nel caso di apertura di vendita competitiva e/o del sopraggiungere di offerte concorrenti, di incrementare il prezzo d'acquisto fino alla concorrenza di € 6.256.000,00; inoltre, per il caso l'immobile fosse aggiudicato/assegnato alla offerente, la stessa si impegna a versare la differenza fino al raggiungimento della somma di € 6.256.000,00;

osservato che l'offerta irrevocabile di acquisto è stata prorogata fino al 30.10.2026;

vista la perizia di stima allegata alla proposta - depositata in data 28.5.2026 - a firma dell'ing. Rosario Autuori redatta nell'ambito del giudizio tra la medesima [REDACTED] (R.G. n. 8074/2019 – Tribunale di Salerno);

esaminato il parere del Commissario Giudiziale, dott. Stefano Speranza, depositato in data 16.5.2026;

letto l'art. 91 CCII;

rilevato che il predetto articolo dispone quanto segue:

- Il tribunale o il giudice da esso delegato, esclusivamente quando il piano di concordato comprende un'offerta irrevocabile da parte di un soggetto già individuato e avente ad oggetto il trasferimento in suo favore, anche prima dell'omologazione, verso un corrispettivo in denaro o comunque a titolo oneroso, dell'azienda o di uno o più rami d'azienda o di specifici beni, dispone che dell'offerta stessa sia data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte concorrenti, precisando che la stessa disciplina si applica in caso di affitto d'azienda (comma 1);
- La medesima disciplina si applica quando, prima dell'apertura della procedura di concordato, il debitore ha stipulato un contratto che comunque abbia la finalità del trasferimento non immediato dell'azienda, del ramo d'azienda o di specifici beni aziendali (comma 2);
- se pervengono manifestazioni di interesse, il tribunale o il giudice da esso delegato, dispone con decreto l'apertura della procedura competitiva (comma 3);
- il decreto che apre la procedura competitiva stabilisce le modalità di presentazione di offerte irrevocabili, prevedendo che ne sia assicurata in ogni caso la comparabilità, i requisiti di partecipazione degli offerenti, le forme e i tempi di accesso alle informazioni rilevanti, gli eventuali limiti al loro utilizzo e le modalità con cui il commissario deve fornirle a coloro che ne fanno richiesta, le modalità di svolgimento della procedura competitiva, l'aumento minimo del corrispettivo che le offerte devono prevedere, le garanzie che devono essere prestate dagli offerenti, le forme di pubblicità e la data dell'udienza per l'esame delle offerte se la vendita avviene davanti al giudice (comma 4);
- la pubblicità è in ogni caso disposta sul portale delle vendite pubbliche di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile,

nelle forme di pubblicità di cui al predetto articolo per quanto compatibili (comma 5);

- le offerte, da presentarsi in forma segreta, non sono efficaci se non conformi a quanto previsto dal decreto e, in ogni caso, quando sottoposte a condizione (comma 6);
- le offerte sono rese pubbliche nel giorno stabilito per la gara alla presenza degli offerenti e di qualunque interessato e, se sono state presentate più offerte migliorative, si procede alla gara tra gli offerenti, con la precisazione che la gara deve concludersi almeno venti giorni prima della data fissata per il voto dei creditori, anche quando il piano prevede che la vendita o l'aggiudicazione abbia luogo dopo l'omologazione (comma 7);
- con la vendita o con l'aggiudicazione, se precedente, a soggetto diverso dall'originario offerente indicato nel piano, questi e il debitore sono liberati dalle obbligazioni reciprocamente assunte (comma 8);
- nel caso in cui, indetta la gara, non vengano presentate offerte, l'originario offerente rimane vincolato nei termini di cui all'offerta (comma 10);

rappresentato che, secondo quanto affermato dal Commissario Giudiziale sulla congruità dell'offerta irrevocabile, sulla base degli atti e delle stime a disposizione, il valore proposto, quantificabile in complessivi 6.256.000,00 può ritenersi in linea con le stime preliminari di mercato, tenuto conto che la CTU a firma dell'ing. Rosario Autuori evidenzia che l'immobile risulta realizzato nella misura del 36% attribuendo un valore, in funzione dello stato di avanzamento dei lavori, pari ad € 2.930.000,00;

ritenuti sussistenti i presupposti per procedere alla pubblicizzazione dell'offerta ex art. 91 CCII, con riserva di indire la procedura competitiva in caso di emersione di manifestazioni di interesse ulteriori;

P.Q.M.

1. **DISPONE** ex art. 91 CCII che venga data pubblicità alla seguente offerta al fine di acquisire eventuali offerte concorrenti migliorative rispetto alla pervenuta manifestazione di interesse della Società XXXXXXXXXX avente ad oggetto: immobile den. Torre Sole 6, sito in Salerno alla via S. Allende, ubicata tra il retrostante stadio Arechi e l'antistante nuovo polo diportistico di Marina D'Arechi e portico antistante come depositata negli atti della procedura;
 2. **DISPONE** che il commissario giudiziale dott. Stefano Speranza provveda a pubblicare l'offerta per almeno 30 giorni, tramite inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul portale vendite pubbliche del Tribunale di Salerno e su tutti i siti riferiti alla società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a., da censire quale coadiutore della procedura, nonché ad esperire una pubblicità mirata, ai soli fini commerciali, presso operatori qualificati e su siti specializzati;
 3. **AUTORIZZA** il Commissario Giudiziale a predisporre la manifestazione di interesse come allegata al piano concordatario;
 4. **AUTORIZZA** il Commissario Giudiziale a predisporre una Data Room Virtuale (VDR) contenente tutta la documentazione tecnica, contabile, legale e giuslavoristica del ramo d'azienda (ivi inclusi elenchi del personale, targhe automezzi, contratti di leasing, stima ex art. 94 CCCII, inventario). L'accesso alla Data Room sarà consentito esclusivamente ai soggetti interessati che ne facciano formale richiesta scritta via PEC al Commissario, previa sottoscrizione di un Accordo di Riservatezza (NDA).
 5. **PRECISA** che il presente invito non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.
- Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03. Per eventuali informazioni

sull'azienda, previa sottoscrizione di idoneo impegno di riservatezza, e per eventuali visite al sito produttivo si prenda contatto con lo studio del Commissario Giudiziale;

6. **DISPONE** che le manifestazioni di interesse dovranno essere trasmesse entro e non oltre il 30.10.2026 ore 24.00 all'indirizzo pec che verrà indicato dal Commissario Giudiziale;

7. **PRECISA** che la manifestazione di interesse in base al presente invito non è vincolante;

8. **DISPONE** che il Commissario giudiziale, allo spirare del termine sopra individuato, depositi senza indugio relazione sull'esito della pubblicità dell'offerta;

9. **PRECISA** che, qualora pervengano entro tale termine una o più manifestazioni di interesse, il Tribunale o il giudice da esso delegato disporranno con successivo decreto l'apertura di una procedura competitiva, ai sensi e con le modalità di cui al terzo comma e seguenti dell'art. 91 CC.I.I..

In questa seconda fase, il soggetto che avrà manifestato il proprio interesse in base al presente invito, potrà formulare la propria offerta per l'acquisto, che dovrà essere redatta secondo le modalità che verranno disposte dagli Organi della Procedura nel rispetto dei commi 4, 5 e 6 dell'art. 91 CCII.

Nel caso non venisse depositate nel termine sopraindicato alcuna manifestazione di interesse non si darà corso alla procedura competitiva e l'originario offerente rimarrà vincolato nei termini di cui all'offerta vincolante già depositata.

In ogni caso, la cessione dell'Azienda integrerà una vendita in sede concorsuale sia esso con l'originario offerente o con l'aggiudicatario a seguito della procedura competitiva con tutte le previsioni di legge.

10. **RISERVA** all'esito della presente procedura gli opportuni provvedimenti di apertura della procedura competitiva.

11. **MANDA** alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alla proponente ed al commissario giudiziale.

Li, 25.9.2026

Il Presidente

dott.ssa Maria Rosaria Giugliano