

## **ALLEGATO 1**

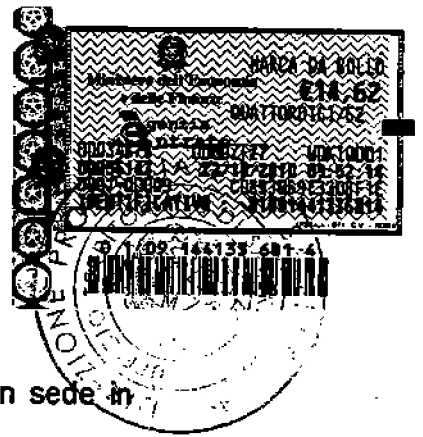
**Report fatturato per singolo punto vendita della Cavamarket SpA**

# CONTO CORRIS

922074		Battipaglia	
2008	2009	Δ%	OBIETTIVO
117.762,36	105.688,20	-10,2	105.797,43 -0,1
124.256,28	89.919,60	-27,6	107.859,18 -18,7
134.358,31	102.885,29	-23,6	106.886,38 -3,9
120.284,47	103.877,95	-13,6	116.552,40 -10,9
120.167,87	102.465,16	-14,7	108.732,91 -4,0
118.245,80	120.577,69	+2,0	104.641,56 +15,2
109.137,14	136.492,17	+25,1	99.007,01 +37,9
115.347,57	152.146,54	+31,9	101.016,46 +50,6
108.268,18	143.461,07	+32,5	94.722,32 +51,5
108.412,81	153.793,68	+41,9	100.406,79 +53,2
96.318,92	118.044,93	+22,6	84.321,87 +40,0
111.259,60	155.788,81	+40,0	97.938,22 +58,1
1.383.820,31	1.484.851,09	+7,3	1.225.982,52 +21,1
1.383.820,31			1.225.982,52

## **ALLEGATO 4**

**Contratto di locazione commerciale Ali Gel di  e Curatela  
Fallimentare**



## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE**

La società **ALI GEL SNC** DI [REDACTED], con sede in Battipaglia, alla Via Nazario Sauro, 29, C.F. e P.I. n. 00774420657, in persona del socio amministratore e legale amministratore, sig. [REDACTED]

di seguito indicata **LOCATRICE**

### **PREMESSO**

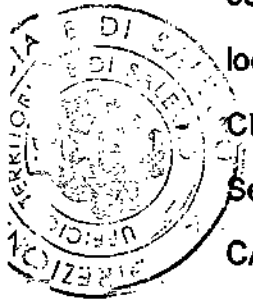
- Che con contratto di locazione del 5/8/2001, registrato ad Eboli il 24/8/2001, al n. 2942, il sig. [REDACTED], nella citata qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società **ALI GEL SNC** DI [REDACTED] & C., concedeva in locazione ad uso commerciale alla società **IPERESSE SRL**, con sede in Battipaglia, alla Via G. D'Annunzio, 2, la porzione di capannone industriale sito in Battipaglia, con ingresso alla Via Nazario Sauro, 29, confinante con Via G. D'Annunzio, costituita da n. 2 aree coperte di mq. 500 circa con annessa area scoperta di mq. 1000 circa, facente parte della maggiore consistenza del restante complesso industriale che rimaneva nella piena disponibilità e nel godimento della società locatrice, il tutto riportato in Catasto del Comune di Battipaglia alla partita 7656, foglio 21, particella n. 119, sub1, cat.D/8, avente destinazione urbanistica D/3;
- Che per effetto di successivi atti di cessione e di fusione si verificava la successione nel contratto di locazione de quo da parte della società **CAVAMARKET SPA**, quale società affittuaria ;

**"CAVAMARKET SpA"**  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari

- Che con atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida, notificato alla società CAVAMARKET s.p.a. in data 30.4.2010, allorchè la stessa era ancora in bonis, la società locatrice ebbe a risolvere il detto contratto di locazione;

Che in data 2-5/7/2010 il Tribunale di Salerno dichiarava, con Sentenza n. 47/2010, il fallimento della società affittuaria CAVAMARKET SPA;

- Che al fine di ottenere la migliore liquidazione del compendio aziendale all'attivo del fallimento la Curatela, a tanto espressamente autorizzata con provvedimento del G.D. dott. Salvatore Russo del 19/8/2010 che a questo atto si allega in copia, ritiene opportuno e necessario procedere alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto la porzione di capannone industriale sito in Battipaglia, con ingresso alla Via G. D'Annunzio, confinante con Via Nazario Sauro, 29, costituita da n. 2 aree coperte di mq. 500 circa con annessa area scoperta di mq. 1000 circa, il tutto riportato in Catasto del Comune di Battipaglia alla partita 7656, foglio 21, particella n.119, sub 1, cat D/8 in cui veniva esercitata l'attività di supermercato della "vecchia" filiale 74 Despar, di proprietà della fallita società CAVAMARKET SPA;
- Che la locatrice acconsente alla nuova stipulazione a condizione che la curatela provveda al pagamento, a titolo di indennità di occupazione per il periodo relativo ai mesi di luglio, agosto e settembre 2010, della somma di € 15.393,39, iva compresa, pari al



**"CAVAMARKET SpA"**  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari

canone figurativo determinato nel contratto di locazione innanzi menzionato, maturatosi per il periodo de quo;

- Che la Curatela, a tanto appositamente autorizzata con provvedimento del G.D. del 19/8/2010, ritiene, anche in applicazione del disposto dell'art. 42, II comma L.F., di dover trattare il periodo de qua ed il relativo credito della società ALI GEL SNC alla luce della disposizione dell'art. 111, n. 1, L.F. e tanto in virtù della responsabilità extracontrattuale (pur in assenza di dolo o colpa) determinatasi a carico della curatela per effetto della detenzione forzosamente attuata in assenza di titolo giuridico per il periodo successivo alla pronunzia del fallimento che attribuisce natura riparatoria e non meramente indennitaria al credito de qua;

#### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

alla Curatela Fallimentare della società **CAVAMARKET S.p.A.**, - P.IVA 02139950659 - con sede in Salerno alla Via Stefano Brun n. 9, in persona del Curatore Dr. Alari Giovanni, domiciliato per la carica in Salerno alla Piazza Caduti Civili di Guerra n. 1, di seguito **CONDUTTORE**, l'unità immobiliare adibita a supermercato sita in Battipaglia, con ingresso alla Via G. D'Annunzio,1, confinante con Via Nazario Sauro, costituita da n. 2 aree coperte di mq. 500 circa con annessa area scoperta di mq. 1000 circa, facente parte della maggiore consistenza del restante complesso industriale che rimane nella piena disponibilità e nel godimento della società locatrice, il tutto riportato in Catasto del Comune di Battipaglia alla partita 7656, foglio 119, particella

**CAVAMARKET SpA**  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari

n. 119, sub1, categoria D/8, avente destinazione urbanistica D/3 e come meglio identificato dalla porzione di immobile evidenziata con il colore giallo nell'allegata planimetria ;.

La locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

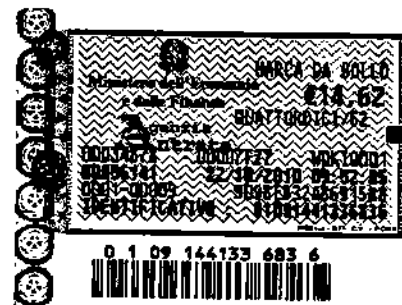
1. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei, dal 1 ottobre 2010 al 30 settembre 2016, salva la possibilità di rinnovo automatico per ulteriori anni 6 (sei) ai sensi della Legge n°392/78 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per altri sei anni, e così di seguito, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a.r. sei mesi prima della scadenza, salva la facoltà della locatrice di intimare disdetta nelle ipotesi previste dalla legge vigente in materia.
3. E' consentito, espressamente d'accordo tra le parti, che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima della data in cui deve avere esecuzione ai sensi dell'art. 27 Legge 392/78.

Il presente contratto si intenderà automaticamente risolto in caso di diniego da parte degli Enti competenti al rilascio delle autorizzazioni necessarie all'attività del conduttore; in tal caso per espressa pattuizione nessuna delle parti potrà pretendere dall'altra il pagamento di penali o di indennità di risarcimento.

L'immobile locato dovrà essere adibito esclusivamente a supermercato; qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità

"CAVAMARKET SpA"  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari





immobiliare urbana è vietato e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine la locatrice potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dalla data in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

4. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 54.000,00 oltre iva come per legge, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio della locatrice in 12 rate mensili eguali anticipate di euro 4.500,00 oltre iva ciascuna, scadenti il giorno cinque. Il canone, con esclusione degli oneri condominiali ordinari, di amministrazione e di tutti i consumi (quali ad es.: il riscaldamento), sarà aggiornato ogni anno, senza necessità di preventiva richiesta della locatrice, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e degli impiegati: l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato al domicilio della locatrice, come sopra indicato, ovvero a mezzo di bonifico bancario utilizzando le coordinate che saranno comunicate dalla locatrice al conduttore a mezzo lettera raccomandata. La locatrice ha l'onere di comunicare al conduttore eventuali variazioni del proprio domicilio ovvero del proprio conto corrente, in difetto, il conduttore avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio.
5. La locatrice ai fini del disposto di cui all'art. 10 comma 1 lettera 8 - ter DPR 633/72 opta espressamente per il regime di imposizione

*MA*

**"CAVAMARKET SpA"**  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari

I.V.A..

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.
7. Il conduttore dovrà consentire in qualsiasi momento l'accesso all'unità immobiliare alla locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, previo un congruo periodo di preavviso ed in orari compatibili con le proprie esigenze.
8. Il conduttore dichiara di aver visitato i locali affittati e di averli trovati adatti all'uso convenuto, e, così, di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare, e a far rispettare ai suoi dipendenti, le norme del Regolamento dello stabile che dichiara di ben conoscere, nonché ad osservare, e a far osservare, ogni altra norma legittimamente emanata. In caso di ritardo nella riconsegna del bene alla locatrice, il conduttore dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione.
9. Nessuna modifica e/o ristrutturazione potrà essere eseguita senza il previo consenso scritto della locatrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Restano a carico del

*MR*

**"CAVAMARKET SpA"**  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari

*[Signature]*

conduttore le riparazioni di piccola manutenzione. Tutte le modifiche e i miglioramenti non conferiscono al conduttore alcun diritto di indennità, anche se vi è stato consenso della locatrice. Si conviene peraltro che il conduttore, in considerazione delle esigenze dell'attività dallo stesso esercitata, potrà effettuare nei locali oggetto della locazione tutte le opere murarie di adattamento, utili per la migliore sistemazione ed utilizzazione dei locali stessi, previa, in ogni caso, autorizzazione scritta della locatrice.

La locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

10. Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi.
11. La locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
12. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa nelle mani della locatrice, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, la somma di euro 4.500,00 pari a n. 1 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali per espressa pattuizione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il suddetto importo di € 4.500,00 verrà pagato dalla Curatela mediante assegno circolare non trasferibile emesso in favore della locatrice;

**"CAVAMARKET SpA"**  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dott. Giovanni Alari

13. Le spese di bollo del presente contratto, sono a carico del conduttore, mentre quelle di registrazione faranno carico alla parti come per legge. La locatrice provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia del contratto registrato nei termini al conduttore.

14. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

16. Il conduttore autorizza la locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L.31 dicembre 1996 n. 675).

17. Per qualunque contestazione al presente contratto, Foro competente sarà quello del Comune ove è ubicato l'immobile.

18. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della legge n.392/1978, e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Salerno, li 15 ottobre 2010

La Locatrice

**ALI GEL** s.n.c. ,

Il Conduttore

"CAVAMARKET SpA"  
FALLIMENTO N. 47/2010  
IL CURATORE  
Dot. Giovanni Afari

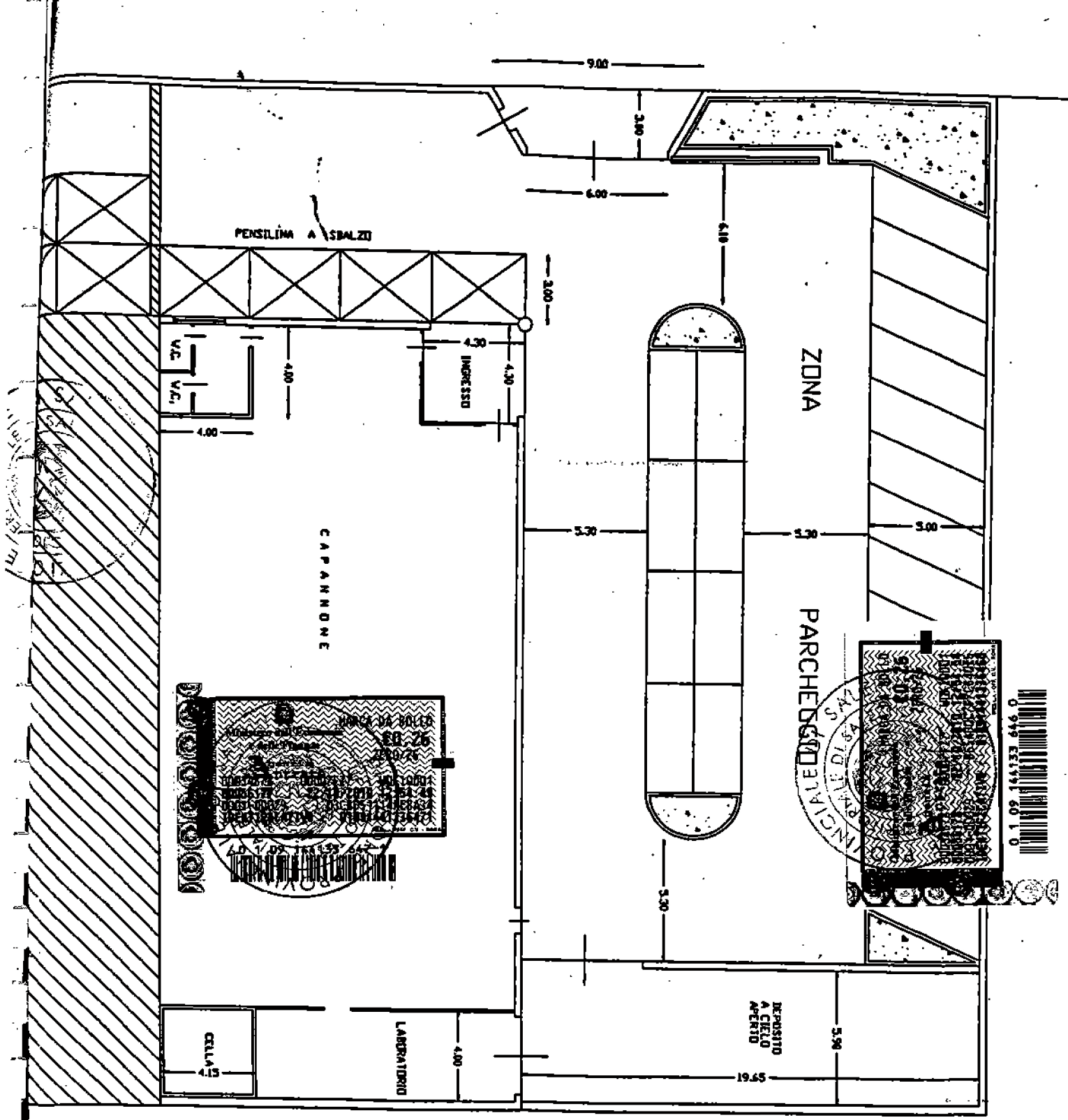


AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO DI SALERNO

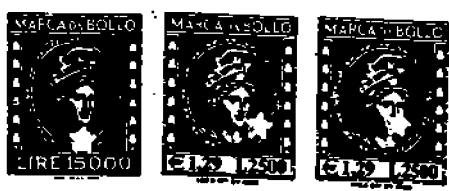
54392  
F. 54392

22-OTT. 2010  
Sede

IL DIRIGENTE  
Capo/Area Servizi



ALLEGATO "B"  
 ALI GEL s.n.c.

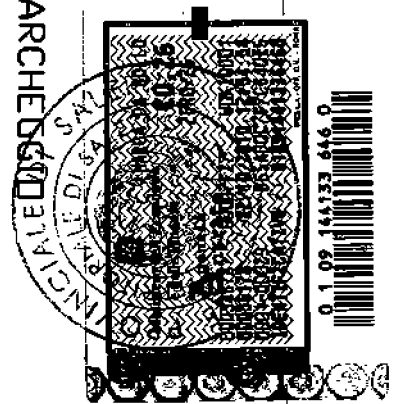


GETTO

**IPERESSE** s.r.l.  
 L'Amministratore Unico

ALI GEL s.n.c.

"CAVAMARKET SpA"  
 FALLIMENTO N. 472/01  
 IL CURATORE  
 Dott. Giovanni Alari



Esatte E. *Alari*  
per diritti di Cancelleria. *Alari*

Mediante marche apposte *Dott. Giovanni Alari*  
sulla copia - Certif. *Dottore Commercialista e Revisore Contabile*  
(L. 21 - 2 - 89 N. 99)

Tribunale di Salerno

Fallimento n. 47/2010 R. Fall.

Salerno, li **3 SET. 2010**

IL CANCELLIERE

Sentenza pronunciata in data 2/7/2010 - depositata in data 5/7/2010

**"CAVAMARKET S.P.A."**

con sede legale in Salerno, alla Via Stefano Brun, 9, (C.F. n. 02139950659).

Giudice Delegato: Dott. Salvatore Russo

Curatore: Dott. Giovanni Alari

**OGGETTO: ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULAZIONE DI NUOVI  
CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

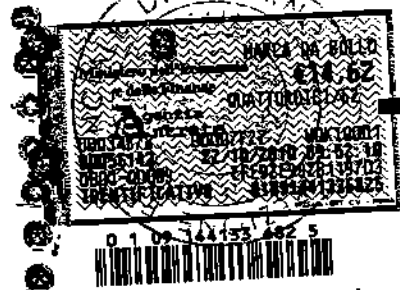
Il sottoscritto Dott. Giovanni Alari, nominato Curatore del Fallimento suddetto con sentenza comunicata in data 6 luglio 2010,

**PREMESSO**

- che la fallita società esercitava l'attività commerciale tipica di "vendita al dettaglio di beni di largo consumo, alimentari e non", in locali commerciali non di proprietà ma detenuti in forza di una serie di contratti di locazione per i quali, nella gran parte dei casi, è stato convalidato lo sfratto per morosità anteriormente alla dichiarazione del fallimento;
- che, pertanto, occorre procedere, laddove possibile, al recupero della disponibilità degli immobili presso i quali l'attività veniva esercitata pena l'evidente perdita di valore dei rami d'azienda esercitati, con grave depauperamento dei prezzi di aggiudicazione ottenibili in sede di procedure competitive di vendita;
- che, peraltro, la dotazione dell'azienda di "nuovi" contratti di locazione, di maggiore durata residua rispetto a quelli "vecchi", corrisponde all'attribuzione di un maggior valore al complesso aziendale da porre in vendita, con evidente vantaggio per i creditori concorsuali;

Tanto premesso il sottoscritto Curatore

**FA ISTANZA**



*Dott. Giovanni Alari*  
*Dottore Commercialista e Revisore Contabile*

affinché la S.V.III.ma voglia, ai sensi del combinato disposto degli artt. 41, comma 4, e 35, comma 1, L.F., autorizzare lo scrivente Curatore, ritenuta la convenienza per la procedura, a stipulare nuovi contratti di locazione degli immobili in cui erano posti i punti vendita esercitati dalla fallita società, autorizzando, altresì, il Curatore a corrispondere immediatamente i canoni di locazione relativi ai mesi di Luglio ed Agosto, comunque dovuti in prededuzione dalla procedura per effetto dell'occupazione dei locali, peraltro irrinunciabile per effetto della necessità di effettuare le operazioni di inventario per organizzare, se del caso, solo successivamente le eventuali operazioni di smontaggio e trasporto dei beni strumentali inventariati.

Con osservanza

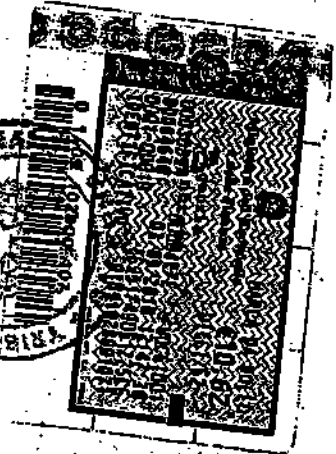
Salerno, li 18 Agosto 2010

Il Curatore

Dott. Giovanni Alari

*Prov. 4808/10*  
*Vr si autorizza*  
*SA 19/8/2010*

*MP no ditta G.D*  
*SA 19/8/2010*

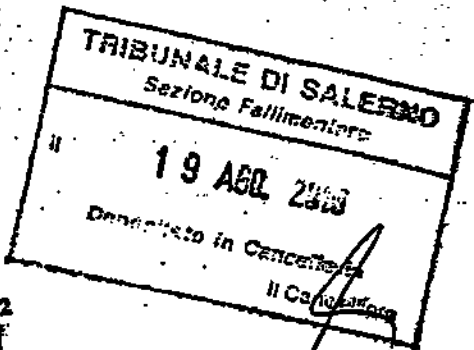


in copia conforme all'originale

Si rilancia a richiesta di:

*Dott. G. Alari*  
Salerno, li 18/08/2010

Operatore Giudiziario, B2  
*Alessandro ROSCIGNO*



**ALLEGATO 12**  
**Piantina del punto vendita**



UFFICIO TECNICO

INIZIATIVE E SVILUPPO S.r.l.  
FIL.74

LOCALITA'

Comune: Battipaglia  
Indirizzo: Via D'Annunzio 2

TITOLO ELABORATO :

Planta Lay-Out

SCALA:

SC. Fuori Scala

DATA:

Marzo 2003

n TAV. :

1

RESPONSABILE PROGETTO

ULTIMA MODIFICA

data: 19 - 5 - 2008  
eseguita da:

NOTE :

NB : Alcuni punti da chiarire con  
space allocation

DATI TECNICI

SUPERFICIE LOTTO	1407 mq.
POSTI AUTO	19 n.
SUPERFICIE TOTALE	477 mq.
SUPERFICIE DI VENDITA	362,8 mq.
LINEARE SCAFFALI	107,4 mt.
TESTATE	5 n.
CASSE	3 n.

PIAZZALE

