

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA SOGGETTO AD I.V.A.

REGISTRATO

Con la presente scrittura privata, che resterà depositata nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà le firme, tra:

a Bari _____
in data 4/11/2019
al n. 16420

_____, nata a Bari il _____, domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale sottoscrive il presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

_____, con sede in Capurso alla Via _____, capitale sociale Euro 10.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione

del Registro Imprese di Bari ed iscritta al n. BA _____ del Repertorio Economico Amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari, a quanto infra autorizzata giusta poteri statutari, nonché in virtù di delibera dell'assemblea dei soci in data 27 settembre 2019 (di seguito denominata anche parte Locatrice o Concedente);

_____, nato a Bari il _____ e residente in Casamassima alla Via _____, il quale sottoscrive il presente atto nella qualità di procuratore speciale della società _____, con sede in Bari al Largo

_____, capitale sociale Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale e numero di iscrizione _____ del Registro Imprese di Bari ed iscritta al n. BA _____

- _____ del R.E.A. tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari, giu-

sta procura speciale autenticata nella firma dal notaio Francesco Paolo Petrera di Bari in data 18 ottobre 2019 (rep.n.37556), che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" rilasciata dal signor _____, nato a Bari il 14 febbraio 1979, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della detta società, a tanto autorizzato giusta poteri statutari (di seguito denominata anche parte Condittrice o Affittuaria);

Premesso

1. Che la Concedente società _____, con sede legale in Capurso, svolge, prevalentemente, l'attività di commercio all'ingrosso e dettaglio di: a) articoli casalinghi, articoli per l'igiene e la cura della persona, della casa dell'ufficio e di ogni ambiente civile ed imprenditoriale; b) mobili e complementi di arredamento per la casa, l'ufficio l'azienda, il mare, il campeggio, il giardino e il tempo libero; c) giochi, giocattoli, chincaglieria, profumeria, cosmetici, articoli da regalo e per ricorrenze in genere; d) elettrodomestici, apparecchi radiotelevisivi e telefonici, computer e ogni altro articolo elettrico ed elettronico di consumo con relativi accessori e ricambi; e) articoli di abbigliamento, biancheria, maglieria, calzature, accessori anche in pelle e in cuoio; carta e cartone, cancelleria e altri articoli di cartoleria; ferramenta;

2. che la Concedente, a causa ed in conseguenza di una serie di eventi negativi, attualmente si trova in una situazione di crisi aziendale cosa per la quale, con la finalità conservativa del valore residuo del complesso aziendale per la successiva cessione dello stesso da operare, eventualmente, anche nell'ambito di una procedura giudiziale, si è risolta a concedere in locazione l'azienda;

3. che la valorizzazione dell'azienda oggetto del presente contratto, per la migliore soddisfazione delle ragioni dei creditori sarà effettuata ispirandosi ai criteri delle Proposte ed Offerte Concorrenti di cui all'art. 163 e 163-bis del RD 16/03/1942 n.267;

4. che la ricercata migliore soddisfazione per i creditori delle società _____, potrà avvenire anche facendo eventualmente ricorso:

a. alla procedura di concordato preventivo (ex 186 - bis L. F.);

b. e/o ad accordi di ristrutturazione (ex Art. 182 - bis L. F.);

l'una e/o gli altri comunque finalizzati alla continuità aziendale attraverso la prosecuzione, appunto, dell'attività di _____ ;

5. che la crisi finanziaria della Concedente, pur potendosi apprezzare prospetticamente non irreversibile, allo stato non le consente di proseguire serenamente l'attività sociale così

compromettendo il valore e la funzionalità dell'azienda con gravi ricadute sul piano occupazionale;

6. che la migliore soddisfazione delle ragioni dei creditori sarà determinata in base alle risorse che deriveranno da quelle che la Condittrice sarà in grado di mettere a disposizione (in termini di compatibile trasferimento di parte del Margine Operativo Lordo);

7. che per il conseguimento delle finalità sopra indicate, nella eventuale proponenda domanda di concordato in continuità aziendale, il presupposto, nel piano, non potrà che essere la previsione della cessione dell'azienda ad una società (salvo il diritto di prelazione riservato alla Condittrice di cui meglio infra), sicchè il presente contratto di affitto deve essere considerato come operazione di raccordo che ben possa agevolare il trasferimento dell'azienda a terzi, sempre nell'ottica di un miglior soddisfacimento dei creditori anche rispetto alla procedura fallimentare.

8. che è intendimento della Concedente far sì che il piano concordatario (se ed in quanto predisposto ed al quale la Condittrice presterà adesione) sia preferibilmente di concordato in continuità ex art. 186-bis L. Fall., di tal che dovrà specificatamente contenere l'analitica indicazione dei costi e dei ricavi attesi dalla prosecuzione dell'attività d'impresa - seppure mediata attraverso la Condittrice - delle risorse finanziarie di questa e delle relative modalità di reperi-

mento nonché la fattuale evidenza che la prosecuzione dell'attività d'impresa è funzionale, oltre che alla salvaguardia dei livelli occupazionali, anche al miglior soddisfacimento dei creditori;

9. che la Condittrice si è dichiarata disponibile a prendere in affitto l'azienda sia con lo scopo di massimizzare ricavi dei punti vendita (e, quindi, di preservare il valore della stessa azienda in modo da assicurare il mantenimento ed eventualmente l'incremento della base occupazionale) sia con lo scopo di pervenire alla migliore soddisfazione dei creditori della Concedente;

10. che la Concedente, a sua volta, per tutto quanto sopra e con le prescrizioni di cui meglio infra, è disponibile a concedere in affitto l'azienda;

11. che la Condittrice è in possesso di tutti i requisiti soggettivi necessari per esercitare la suddetta attività;

12. che la Condittrice manifesta esplicitamente l'interesse a partecipare alla eventuale procedura competitiva per la vendita dell'azienda oggetto del presente contratto secondo termini e condizioni da negoziare prima della presentazione della proposta e piano concordatario.

Tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue

Art.1. - L'epigrafe, la premessa, quanto altro precede e gli allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto ad ogni effetto di legge.

Art.2. - La Locatrice _____, come sopra

rappresentata, a far data dalla sottoscrizione del presente contratto, concede in affitto alla Condittrice società Prodomus Srl, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la propria azienda.

Art.3. - L'azienda concessa in affitto viene esercitata nei punti vendita di seguito elencati; per ciascuno di detti punti vendita in calce all'ubicazione è riportato il titolo in virtù del quale la concedente ha la disponibilità della relativa struttura immobiliare:

(a) locali in Bari alla Via Campione n. 48 identificato in catasto al foglio 109, particella 423, subalterno 39, cat.C1, classe 4, mq 73, avente una rendita catastale pari ad euro 2.495,83 condotto in locazione in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato con il Sig. _____, c.f. _____, registrato a Bari presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bari il 4 GENNAIO 2018 al n. 204 contratto ne quale la Condittrice subentrerà con la comunicazione prevista dall'Art. 36 Legge 392/1978;

(b) locale in Bari alla Via Principe Amedeo n. 370 condotto in locazione in virtù del contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bari il 27 Dicembre 2012 al n. 31338 già ricompreso nella Cessione di Rami di azienda a rogito Notaio Francesco Paolo Petrera di

Bari del 28 febbraio 2018, (Rep. n. 36065) registrato a Bari

il 19 marzo 2018 al n. 8685;

(c) Locale commerciale sito in Valenzano (BA), alla via Piccinni , identificato in catasto al foglio 28, particella 571, subalterno 4, cat.C1, classe 2, mq 58, avente una rendita catastale pari ad euro 1.237,12, condotto in locazione in virtù di regolare contratto stipulato e registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari - Ufficio di Bari il 15 gennaio 2015 al n.714, con prossima scadenza al 13 gennaio 2021 nel quale la società subentrerà con la comunicazione di rito prevista dall'Art. 36 Legge 392/1978;

(d) Locale commerciale sito in Bari (BA) alla località Carbonara Via Vittorio Veneto n , individuato in catasto al foglio CA23, particella 491, subalterno 8, cat.C1 avente una rendita catastale pari ad euro 754,54, condotto in locazione in virtù di regolare contratto stipulato il 24 marzo 2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari il 24 marzo 2016 al n.5787 con prossima scadenza al 23 marzo 2022 nel quale la società subentrerà con la comunicazione di rito prevista dall'Art. 36 Legge 392/1978;

i contratti sub (c)e sub (d)erano a loro volta ricompresi nel perimetro del contratto di fitto di ramo d'azienda soggetto ad iva con la società autenticato nelle firme dal Notaio Francesco Paolo Petrera di Bari in data 4 aprile 2017 (rep.n.35193/14797), registrato a Bari il 10 apr-

le 2017 al n.11130, nel quale veniva espressamente autorizzata l'apertura e/o chiusura di magazzini e quant'altro (ex Art 9 dell'originario contratto) e, comunque, veniva espressamente autorizzato il subaffitto dell'azienda stessa (ex Art 20 dell'originario contratto);

(e) Immobile sito in Turi, alla Via Venusio 8, piano terra, composto da Mq 312 + Mq 96 di cortile, identificato catastalmente al foglio 16 particella 927 sub 6/3, condotto in locazione in virtù di regolare contratto di locazione stipulato in data 22/04/2010, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari - Ufficio di Bari Anno 2010 Serie 3 Numero 2012 con prossima scadenza al 29 aprile 2022 nel quale la società . subentrerà con la comunicazione di rito prevista dall'Art. 36 Legge 392/1978;

(f) Immobile sito in Gravina in Puglia, alla Via Casale 141/143, piano terra, con annessi n.2 locali deposito, identificato catastalmente al foglio 103 particella 3784 sub 51, condotto in locazione in virtù di regolare contratto di locazione stipulato in data 01/04/2011, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari - Ufficio di Bari Anno 2011 Serie 3 Numero 6672 con scadenza prorogata dal 31 marzo 2017 nel quale la società . subentrerà con la comunicazione di rito prevista dall'Art. 36 Legge 392/1978;

i contratti sub (e) e sub (f) erano a loro volta ricompresi nel perimetro del contratto di fitto di ramo d'azienda soggetto

Srl dovrà gestire l'azienda con disegni grafici, loghi, insegne e quant'altro già utilizzato dalla Locatrice società Maurantonio Group Srl.

Art.5. - La Conduttrice società _____, come sopra rappresentata, si impegna a provvedere agli adempimenti previsti dalla normativa vigente relativi all'inizio dell'attività e alla volturazione delle licenze ed autorizzazioni come per legge.

Art.6. - La Locatrice _____, presta sin d'ora il proprio consenso all'intestazione pro-tempore, in favore della Conduttrice _____, delle autorizzazioni tutte, comprese quelle amministrative, sanitarie e specifiche della predetta attività e si impegna ad intervenire tempestivamente per tutto ciò che si dovesse rendere necessario alle pratiche di voltura.

Art.7. - Tenendo conto della necessità di effettuare nuovi investimenti per implementare, rinnovare e potenziare l'attività, il canone annuo d'affitto, nel quale non sono compresi i canoni di locazione degli immobili che rimangono ad esclusivo carico della conduttrice, è stato concordemente pattuito ed accettato come segue:

- in una misura annua fissa di Euro ventiquattromila (24.000);
- in una misura percentuale pari al due per cento (2%) del volume d'affari della conduttrice che eccede Euro un milione (1.000.000).

Tutti i canoni così come indicati devono intendersi oltre

I.V.A. come per legge, e la misura percentuale indicata deve

intendersi ovviamente riferita al volume di affari relativo

all'azienda concessa in locazione, così come tempo per tempo

risulterà dal/dai registro/registri delle vendite, o al-

tro/altri equipollente/ti, purché con piena validità fiscale.

Il canone di locazione così come pattuito, quanto alla compo-

nente fissa sarà corrisposto in rate mensili posticipate di

Euro duemila (2.000/00) oltre IVA come per legge e, quanto

alla componente percentuale, in rate annuali posticipate da

pagarsi entro il giorno 20 (venti) del mese di gennaio

dell'anno successivo, salvo che la conduttrice non intenda

pagarlo anticipatamente rispetto alle scadenze indicate. Il

mancato pagamento, anche non consecutivo, di n. 4 (quattro)

rate del canone alle scadenze convenute, e non sanato entro

il termine per il pagamento della 5^a rata di canone, compor-

terà la facoltà, in capo alla locatrice

di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti del-

l'art.1456 c.c., a danno e spese della .

Il credito al canone così come sopra convenuto, quanto alla

sua circolazione, non è soggetto ad alcuna limitazione da

parte della Locatrice sicché alla stessa non potrà mai oppor-

si alcuna eccezione anche nel caso di cessione a terzi del

relativo diritto ferme, in ogni caso, le modalità di comuni-

cazione previste dall'Art. 1264 c.c..

Art.8. - L'affitto avrà la durata di anni nove a decorrere dalla data indicata all'Art.2 del presente contratto, con rinnovo automatico per eguali periodi, qualora, sei mesi prima della scadenza convenuta, o di quella di ogni singola proroga, le parti non ne diano disdetta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In favore della Conduttrice resta convenuto il diritto di recesso anticipato da esercitarsi con preavviso scritto di quattro mesi senza che, per tale diritto, alla Locatrice spetti alcuna indennità.

Art.9. - La consegna dell'azienda, avviene con la sottoscrizione del presente atto. La Locatrice dichiara che l'attività locata con il presente contratto, è attualmente nello stato di fatto in cui si trova circostanza che la Conduttrice dichiara di conoscere e ne prende atto.

Quanto alla restituzione, resta convenuto che essa avverrà entro centoventi giorni dalla cessazione del contratto ovvero entro centoventi giorni dalla eventuale intervenuta causa di risoluzione anticipata.

Conseguentemente, le Parti redigeranno in contraddittorio l'inventario dei beni materiali ricompresi nell'azienda di guisa che le differenze tra le consistenze di inventario all'inizio ed al termine della locazione, così come previsto dagli Artt. 2561 e 2562 c.c. saranno regolate in danaro nei successivi centoventi giorni.

A tal proposito, resta stabilito che la Conduttrice assume a

suo completo carico le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché quelle derivanti da oneri connessi all'adeguamento alle norme in materia di sicurezza sul lavoro degli impianti e delle attrezzature facenti parte dell'azienda.

Peraltro, resta pure stabilito che la conduttrice manterrà la proprietà dei nuovi e diversi beni (materiali ed immateriali) che decidesse di acquistare immettendoli nell'azienda oggetto della presente locazione così come manterrà la proprietà dei beni (materiali ed immateriali) acquistati in sostituzione di quelli elencati negli allegati al presente atto.

Pertanto, al termine della locazione tali beni non saranno restituiti salvo che la Condittrice, a suo insindacabile giudizio, non voglia considerarli quali incrementi di inventario.

Da ultimo, la Condittrice, per tutta la durata del contratto, si impegna a mantenere a disposizione della Concedente i beni sostituiti salvo che la stessa Concedente non ne autorizzi la cessione a terzi.

Art.10. - La Locatrice garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda e, per tutta la durata del contratto, si impegna a non svolgere alcuna attività in concorrenza con quella concessa in affitto.

Ancora, la Concedente dichiara e garantisce che sull'azienda, non gravano pesi, vincoli, oneri, sequestri, pignoramenti e diritti di terzi in genere che possano limitarne l'uso e/o precludere, compromettere la piena utilizzazione da parte

della Conduttrice.

Art.11. - La Conduttrice, si impegna ad usare l'azienda con la diligenza del buon padre di famiglia nonché a conservare l'efficacia e l'efficienza dei beni ricevuti fatto salvo, comunque, il normale deperimento d'uso degli stessi.

A tal proposito resta espressamente convenuto che gli ammortamenti dei beni materiali ed immateriali saranno dedotti dalla Conduttrice giusta quanto disposto dall'Art. 102 del DPR 917/1986.

A tal fine, la Locatrice entro i prossimi sessanta giorni, consegnerà alla Conduttrice copia del libro dei beni ammortizzabili dichiarata conforme dal legale rappresentante della ridetta Locatrice.

La Conduttrice, a far tempo dalla decorrenza del presente contratto, sarà responsabile verso la Locatrice, ed i terzi, degli eventuali danni causati per colpa sua, e/o dipendenti da fatto o colpa di terzi in occasione dello svolgimento dell'attività.

Art.12. - Fatta salva la disciplina dei debiti indicati nell'elenco all.D, che la Conduttrice dovrà pagare prelevando le somme necessarie anche dai crediti locati, è convenuto espressamente fra le Parti che: (i) eventuali maggiorazioni dell'importo dei debiti dovuti ad interessi, penalità, spese ed altro saranno imputati a deconto delle differenze inventariali di fine locazione; (ii) tutti gli altri debiti, di qua-

lunque genere e specie, per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto, nonché tutte le spese, imposte e tasse inerenti l'azienda e correnti sino alla data di decorrenza del presente atto, sono posti a carico della Locatrice, ancorché verranno in scadenza successivamente e laddove dovessero essere pagati per preservare la continuità aziendale saranno, anch'essi, imputati a deconto delle differenze inventariali di fine locazione.

In ogni caso resta però inteso che sulla base di specifiche necessità (anche ed eventualmente derivanti dal piano e proposta concordataria ovvero dall'accordo di ristrutturazione dei debiti), gli altri debiti, e spese, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1269 c.c., potranno essere pagati con semplice delegazione di pagamento e con provvista messa a disposizione dalla Conduttrice, se questa vi acconsenta, ed imputati, ad insindacabile scelta della medesima Conduttrice:

I. in conto canoni dovuti e/o debendi;

II. a deconto delle differenze inventariali di fine locazione;

III. a titolo di acconto per l'esercizio del diritto di opzione così come indicato al successivo art. 17;

Ai soli fini di quanto previsto al precedente alinea, la delegazione di pagamento non potrà mai intendersi come espressione ed a tal fine ciascuna delegazione di pagamento deve ritenersi conferita con la sottoscrizione del presente atto e

sempre che la Conduttrice (delegata), di volta in volta, la accetti.

Viepiù, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli Artt. 2559 e 2561 ultimo comma c.c., i crediti per rapporti sorti anteriormente alla data di decorrenza del presente atto, comunque connessi all'esercizio dell'azienda, resteranno a favore della conduttrice la quale, alla cessazione del rapporto, sarà tenuta a corrispondere alla locatrice, ovvero ricevere dalla stessa, il saldo netto tra i crediti effettivamente riscossi ed i debiti eventualmente pagati se non imputati, medio tempore, ai titoli innanzi indicati.

Successivamente, e comunque entro 60 (sessanta) giorni da oggi, la Concedente si riserva di comunicare alla Conduttrice l'importo di ulteriori eventuali crediti maturati e non riscossi.

Da ultimo, ove occorrer possa, ai fini della locazione/cessione di crediti, il presente atto verrà notificato ai debitori locati i quali, anche ai fini di quanto previsto dagli Artt. 1260 e seguenti CC, con il pagamento effettuato in favore della Conduttrice si intenderanno liberati dalla propria obbligazione.

Art.13. - Ancora con riferimento ai crediti, resta inteso che i medesimi si intendono trasferiti pro-solvendo sicché la Conduttrice fatto salvo quanto previsto ai successivi Art. 17 e Art. 18, non risponde delle eventuali insolvenze dei debi-

tori sicché eventuali spese che dovesse sostenere per il recupero coattivo degli stessi crediti, saranno portate a debito delle differenze inventariali. Da ultimo, la Condittrice ha facoltà di disporre dei crediti nella maniera che più riterrà opportuna anche, eventualmente, cedendoli a terzi nel qual caso l'eventuale differenza tra il valor nominale ed il realizzato sarà considerato in diminuzione delle differenze inventariali.

Art.14. - La Locatrice, così come già indicato al precedente Art. 3, dichiara e garantisce che: (i) non vi sono rapporti di lavoro dipendente; (ii) non vi sono stati altri rapporti di lavoro instaurati per l'esercizio dell'azienda.

Pur tuttavia e per quanto di ragione, la Concedente si obbliga a tenere indenne e manlevata la Condittrice da qualsiasi onere e spesa, ivi comprese le spese legali, comunque derivanti o dipendenti dalle rivendicazioni che potessero essere azionate a tale titolo, anche successivamente alla risoluzione del rapporto.

A far data dalla sottoscrizione del presente atto, saranno integralmente a carico della Condittrice i trattamenti retributivi e previdenziali relativi ai rapporti di lavoro subordinato dei dipendenti che la stessa Condittrice dovesse instaurare successivamente alla sottoscrizione del presente atto.

La Condittrice si obbliga e garantisce fin d'ora che i rap-

porti di lavoro instaurati per l'esercizio dell'azienda saranno liquidati alla risoluzione del presente contratto, ovvero alla scadenza dello stesso; la medesima Condittrice si obbliga, altresì, a tenere indenne e manlevata la Locatrice da qualsiasi onere e spesa, ivi comprese le spese legali, comunque derivanti o dipendenti dalle rivendicazioni che, a qualunque titolo, potessero essere azionate da parte di tali lavoratori, anche successivamente alla risoluzione del rapporto.

Gli eventuali dipendenti dovranno essere in regola con tutte le vigenti disposizioni di leggi, di contratto e/o regolamentari concernenti il trattamento economico normativo, retributivo e previdenziale del settore.

Art.15. - L'Azienda potrà essere concessa in subaffitto ed il presente contratto potrà essere ceduto ad altra persona fisica e/o giuridica. Alla conduttrice, inoltre, è riservato il diritto di procedere alla razionalizzazione delle attività anche attraverso l'accentramento e/o decentramento di funzioni aziendali come ad esempio lo spostamento di uffici, così come l'apertura e/o chiusura di magazzini punti vendita e quant'altro. In tal caso gli eventuali nuovi contratti di locazione di immobili saranno stipulati direttamente dalla conduttrice senza necessità di alcuna autorizzazione.

Art.16. - In caso di inadempimento alle obbligazioni tutte

previste dal presente contratto, la Locatrice salvo quanto previsto all'art.7 avrà facoltà di risolverlo immediatamente con semplice comunicazione scritta da inviarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo pec all'indirizzo risultante dal Registro delle Imprese.

Pur tuttavia la risoluzione del contratto non avrà luogo nel caso in cui l'adempimento venga eseguito entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma.

E' salvo in ogni caso il diritto della Locatrice ad agire per il risarcimento di tutti i danni derivanti da eventuali inadempimenti della Conduttrice, nonchè al rimborso di tutte le spese poste a carico della stessa con il presente contratto, che la Locatrice dovesse aver anticipato.

Art.17. - La Locatrice, ora per allora, riconosce alla Conduttrice il diritto unilaterale di "opzione" finalizzato ad acquistare l'azienda condotta in locazione in virtù del presente atto a proprio insindacabile giudizio.

Per patto espresso tra le parti resta stabilito che il prezzo massimo della cessione sarà pari alla differenza inventariale, alla data della cessione, dal quale prezzo, a titolo di concorso al risanamento aziendale, andrà detratto il 70% dei canoni sin lì pagati. Il corrispettivo dovrà essere pagato in N. 32 ratei trimestrali di uguale importo, scadenti ciascuno il giorno 10 dei mesi di marzo, giugno, settembre e di-

cembre di ogni anno.

Art.18. - In alternativa al diritto di opzione e nel caso di mancato esercizio da parte della Conduttrice, la Concedente attribuisce alla Conduttrice il diritto di prelazione nell'ambito della eventuale procedura competitiva da espletarsi per la vendita dell'azienda oggi locata fatta ovviamente salva ogni diversa determinazione degli organi della procedura.

Per quanto ovvio, resta inteso che la prelazione potrà essere esercitata a condizione che la Conduttrice abbia partecipato a tale procedura e che abbia dichiarato di accettare i crediti pro-soluto.

Art.19. - A salvaguardia degli investimenti che la Conduttrice ha già effettuato per la valutazione della fattibilità del presente contratto e di quelli che effettuerà per il consolidamento e rilancio dell'azienda condotta in locazione, resta stabilito che in qualunque caso di risoluzione del presente contratto alla stessa Conduttrice spetta un'indennità di buona uscita che sarà determinata in misura pari al 50% di tutti i canoni versati. In ogni caso, l'indennità di che trattasi non potrà essere inferiore ad Euro centomila (100.000) e dovrà essere corrisposta entro e non oltre sessanta giorni dalla sua determinazione.

Art.20. - Le spese della presente scrittura, annesse e dipendenti, sono a carico della conduttrice. Il presente atto è

soggetto ad I.V.A..

Art.21. Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto, sarà competente esclusivamente il Foro di Bari.

Bari, 22/10/2019

F.to:

Repertorio n.37568

Raccolta n.16404

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dottor Francesco Paolo Petrera, Notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

certifico che

, nata a Bari il , domiciliata per la carica presso la sede sociale, nella qualità di

Amministratore Unico e legale rappresentante della società

, con

sede in Capurso alla

, nato a Bari il e residente in Casamassima alla , nella qualità

di procuratore speciale della società , con

sede in Bari al della cui identità

personale, qualità e poteri di firma, io notaio sono certo,

hanno firmato come sopra, in margine dei fogli intermedi e

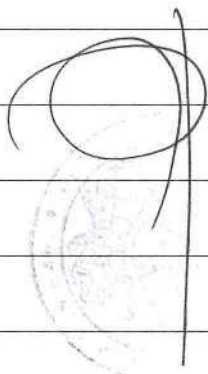
degli allegati "B", "C" e "D", in mia presenza e vista l'atto

che precede alle ore venti e minuti venti, previa lettura da

me datane.

In Bari, alla Via Piccinni n.195, addì ventidue ottobre due-
miladiciannove

F.to: Notar Francesco Paolo Petrera L.S.



Allegato **A** al Numero...**37568**
di Repertorio e al Numero...**16604**
di Raccolta.

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto:

, nato a Bari il , domiciliato

per la carica presso la sede sociale, il quale sottoscrive

il presente atto nella qualità di Amministratore unico e le-

gale rappresentante della società , con se-

de in Bari al Largo Nitti Valentini n.3, capitale sociale

Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, codice fiscale e

numero di iscrizione del Registro Imprese di Ba-

ri ed iscritta al n. BA - del R.E.A. tenuto presso la

C.C.I.A.A. di Bari, a quanto infra autorizzato giusta poteri

statutari, conferisce procura speciale al signor

, nato a Bari il 29 agosto 1982, affinché lo

stesso in nome e per conto della società mandante, sotto-

scriva l'atto portante concessione in affitto da parte della

società

, con sede in Capurso alla Via La Lenza n.18, capitale

sociale Euro 10.000,00, interamente versato, codice fiscale

e numero di iscrizione del Registro Imprese di

Bari ed iscritta al n.BA - 596115 del Repertorio Economico

Amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari, a favore

della società mandante dell'intera azienda, avente ad ogget-

to l'attività di commercio all'ingrosso e dettaglio di: a)

articoli casalinghi, articoli per l'igiene e la cura della

persona, della casa dell'ufficio e di ogni ambiente civile



ed imprenditoriale; b) mobili e complementi di arredamento per la casa, l'ufficio l'azienda, il mare, il campeggio, il giardino e il tempo libero; c) giochi, giocattoli, chinca-glieria, profumeria, cosmetici, articoli da regalo e per ri-correnze in genere; d) elettrodomestici, apparecchi radiote-levisivi e telefonici, computer e ogni altro articolo elet-trico ed elettronico di consumo con relativi accessori e ri-cambi; e) articoli di abbigliamento, biancheria, maglieria, calzature, accessori anche in pelle e in cuoio; carta e car-tone, cancelleria e altri articoli di cartoleria; ferramen-ta; per la durata di anni nove (9) e per il canone da stabi-lirsi in misura fissa pari ad Euro ventiquattromila (24.000) annui.

All'uopo il nominato procuratore viene investito di ogni ne-cessario potere ivi compreso quello di sottoscrivere l'atto di affitto di azienda, meglio definire il perimetro della stessa in ragione dei vari punti vendita, anche in conside-razione delle specifiche finalità, convenire il canone di locazione, meglio individuare gli enti mobili costituenti l'azienda a riceversi in affitto, ricevere garanzie e rende-re ogni necessaria dichiarazione, anche fiscale, convenire patti e condizioni, nessuno escluso od eccettuato, e comun-que fare tutto quant'altro riterrà utile ed opportuno per il miglior espletamento dell'incarico affidatogli, senza che in nessun caso gli si possa opporre carenza o indeterminatezza

di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge, a titolo gratuito e da esaurirsi in unico contesto.

Bari, 18/10/2019

Ottavio Corvo

Repertorio n. 37556

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dottor Francesco Paolo Petrera, Notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

certifico che

, nato a Bari il , domiciliato

per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società

, con sede in Bari al Largo Nitti Valentini

n.3, della cui identità personale, qualità e poteri di firma, io notaio sono certo, ha firmato come sopra ed in mia presenza e vista l'atto che precede, previa lettura da me datane.

In Bari alla Via Piccinni n.195, addì diciotto ottobre due-miladiciannove

Francesco Paolo Petrera
§

Attrezzatura Bari Via P. Amedeo

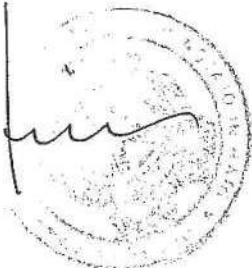
VIA PRINCIPE AMEDEO N. 370	
CARRELLI SPESA	8
IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA DVR	1
MONITOR TV ADJUS	1
TELECAMERE	5
BANCONE CASSA 3 MT	1
REGISTRATORE CASSA DITRON ZIP C/TASTIERA	1
MONITOR CASSA TOUCH	1
MOUSE + TASTIERA	1
IMPIANTO RADIO	1
GRUPPO CONTINUITA'	1
TAVOLO SCRIVANIA VETRO	1
STAMPANTE P3525MPF	1
MONITOR HANNS-G	1
TASTIERA + MOUSE	1
PANNELLI DOGATI	5
MENSOLE VETRO	15
GANCI	25
SCAFFALATURA METALLICA (ELEMENTI DA 1 MT)	118
RIPIANI SCAFFALI	732
IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA HISENSE	1
ESPOSITORI CON GANCI VARI	6
TRANSPALLET	1
TV PHILIPS	1
TERMINALINO DATALOGIC	1
SGABELLO	1
TAVOLO SCRIVANIA	1
CANCELLERIA VARIA X 2 POSTAZIONI	1

Allegato **B** al Numero 37568
 di Repertorio e al Numero 162.04
 di Raccolta.

10/11

Lu

Lu



Attrezzatura Bari Via Campione

CAMPIONE

BANCONE CASSA 3 MT	1
PORTA AUTOMATICA	1
OROLOGIO DA PARETE	1
LETTORE ATLANTIS	1
LETTORE ORBIT	1
MONITOR ACER	1
TELEFONO CORDLESS	1
PC CENTRALE	1
IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA DVR	1
TELECAMERE	6
TV PHILIPS	1
IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA DILOC	1
IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA AKAI	1
IMPIANTO RADIO AKAI	1
TAVOLO SCRIVANIA	1
SEDIA UFFICIO	1
MONITOR AOC	1
CASE	1
MONITOR AOC	1
STAMPANTE HP OFFICE	1
BIMAR VENTILATORE	1
TRANSPALLET	1
SCAFFALE 5 RIPIANI	1
CANCELLERIA VARIA	1
PORTA A SOFFIETTO	1
SCAFFALATURA METALLICA (ELEMENTI DA 1 MT)	90
MENSOLE	470
GANCI X SCAFFALI	219
CESTE CON GAMBE METALLICHE	2
SCALA 6 GRADINI	1

M

... autario

1 1 1 1

Attrezzatura Bari Carbonara Via Vittorio Veneto

PUNTO VENDITA CARBONARA VIA VITTORIO VENETO 100	
DESCRIZIONE	NR PZ
BANCO CASSA MT 3	1
SGABELLO CASSIERA	1
PC ALL IN ONE MODALITA' CASSA	1
REGISTRATORE DI CASSA	1
LETTORE OTTICO	1
MACCHINA VERIFICA AUTENTICITA' BANCONOTE	1
MONITOR TV 32 POLLICI X TELECAMERE	1
PC CENTRALE	1
TASTIERA + MOUSE	1
STAMPANTE M.FUNZIONE BROTHER MFC 7360N	1
SCAFFALE 3 RIPIANI PORTADOCUMENTI	1
SEDIA UFFICIO FISSA	1
CASSE DA PC	2
SCAFFALATURA METALLICA (ELEMENTI DA 1 MT X 5 RIPIANI)	110
IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA DVR	1
TELECAMERE VIDEOSORVEGLIANZA	8
TELEFONO PORTATILE	2
CARRELLI SPESA METALLICI	8
CESTINI SPESA	10

uonw

M

[Circular stamp and signature]

Attrezzatura Centro Distribuzione Capurso

UFFICI PIANO TERRA

STANZA 1:

DESCRIZIONE	NR PZ
RECEPTION COLOR NOCE CON CURVA	1
SCRIVANIA	1
PORTA PC	1
SEDIA UFFICIO GIREVOLE	1
CASE	1
MONITOR HP	1
STAMPANTE HP1018	1
TASTIERA + MOUSE	1
CASSETTIERA METALLICA 3 CASSETTI	1
CASSETTIERA 2 CASSETTI PORTADOCUMENTI	1
SEDIA UFFICIO FISSA	1
ARMADIO 2 ANTE 5 RIPIANI	1
DIVANO PELLE 3 POSTI	1
OROLOGIO DA PARETE	1
ATTACCAPANNI A PIANTANA	1
TELEFONO GIGASET DA310	1
QUADRI 50X70	2

UFFICIO STANZA 2

POSTAZIONE 1:

CASE	1
MONITOR ACER V223HQV	1
TASTIERA + MOUSE ADJ	1
STAMPANTE BROTHER HL 2035	1
STAMPANTE BROTHER MFC7360N	1
TELEFONO SIEMENS EUROSET 5005	1
TELEFONO CORDLESS PANASONI	1
VENTILATORE DA SCRIVANIA BIMAR	1
SCRIVANIA	1
PORTA PC	1
CASSETTIERA 3 CASSETTI	2
SCAFFALE 4 MENSOLE	1
ATTACCAPANNI DA MURO 7 POSTI	1
ARMADIO 2 ANTE 5 RIPIANI	1
QUADRI 30X40	2
BROTHER FAX T104	1
DATALOGIC CARICABATTERIE	1
DATALOGIC TERMINALINI	3
STAMPANTE HP LASERJET 2600N	1
FRIGO DA UFFICIO BOMANN	1
SCAFFALE 3 MENSOLE IN PLASTICA	2
FORNO LT.25	1
SEDIA UFFICIO GIREVOLE	2
CALCOLATRICE SHARP EL1801E	1

attorno

o

Attrezzatura Centro Distribuzione Capurso

	POSTAZIONE 2:	
SCRIVANIA		1
MONITOR ACER		1
TASTIERA + MOUSE DELL		1
CASE DELL		1
STAMPANTE BROTHER MFC7360N		1
SCAFFALE 3 RIPIANI		1
SEDIA UFFICIO GIREVOLE		2
GRUPPO CONTINUITA' EATON 1600		1
CASSETTIERE PORTADOCUMENTI		2
TELEFONO CORDLESS GIGASET		1
UFFICIO 1° PIANO		
	STANZA 1:	
ARMADIO ARCHIVIO 6 ANTE		1
SEDIA UFFICIO GIREVOLE		2
SCRIVANI A L		1
ARMADIO ARCHIVIO A SERRANDINA 4 RIPIANI		1
ARMADIO ORIZZONTALE A 2 ANTE		1
CASSETTIERA ORGANIZZATUTTO CON RUOTE		1
CASSETTIERA 3 CASSETTI		1
MONITOR HANNS-G CON CASSE INTEGRATE		1
CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS982		1
TASTIERA + MOUSE		1
CASE DELL		1
STAMPANTE EPSON BX305FW		1
FOTOCOPIATORE TOSHIBA		1
CASSETTIERA 2 ANTE CON RUOTE		1
QUADRO 50X70		1
	STANZA 2:	
SCAFFALE 4 MENSOLE		4
ATTACCAPANNI		1
ARMADIO ORIZZONTALE A 2 ANTE		1
SCRIVANI A L		1
SEDIA UFFICIO GIREVOLE		2
STAMPANTE BROTHER MFC7360N		1
CASE		1
CASE DELL		1
MONITOR ACER		1
MONITOR SAMSUNG		1
TASTIERA + MOUSE ACER		1
TASTIERA + MOUSE SAMSUNG		1
CALCOLATRICE OLIVETTA SUMMA		1
TELEFONO SIEMENS EUROSET 5005		1
CASSE X PC		1
TELEFONO CORDLESS GIGASET		1

Attrezzatura Centro Distribuzione Capurso

STANZA 3:

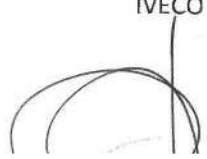
ARMADIO UFFICIO CON ANTE E CASSETTI	1
LAVAGNA UFFICIO	1
SCRIVANIA AL CON CASSETTIERA	1
SEDIA UFFICIO GIREVOLE	5
ATTACCAPANNI	1
QUADRO 50X70	1
SERVER DELL	1
MONITOR CTX	1
TASTIERA + MOUSE	1
STAMPANTE BROTHER MFC 7320N	1
CASE LENOVO	1
MONITOR	1
TASTIERA + MOUSE ACER	1

MAGAZZINO:

PARETE ATTREZZATA A MURO	1
SCAFFALLI CON MENSOLE E GANCI	29 MT
SCAFFALI INDUSTRIALI:	
89 ELEMENTI DA 2,80 LARGHEZZA PER 1,00 PROFONDITA'	
6 ELEMENTI DA 2,80 LARGHEZZA PER 0,70 DI PROFONDITA'	
285 MENSOLE X SCAFFALI	
TRANSPALLET	6
TRANSPALLET ELETTRICI	2
MACCHINA LAVA ASCIUGA CORDLESS	1
ASPIRAPOLVERE INDUSTRIALE	1
PREPARATORE WAVE	1
CARRELLO ELEVATORE OM	1
CARRELLI SPESA	20
BANCONI CASSA	4
SCAFFALATURA X NEGOZIO COMPLETA	250 MT
ARMADIO ARCHIVIO 5 MENSOLE	1
SCAFFALE ARCHIVIO 5 MENSOLE	1
MONITOR	4
CASE	4
MONITOR CASSE	3

AUTOMEZZI:

RENAULT MASTER CZ207EP	1
IVECO DAILY 35/25 DB366AW	1
IVECO DAILY 35 CON SPONDA EK904LG	1



stomio
2
eb



Attrezzatura Gravina

PUNTO VENDITA GRAVINA VIA CASALE 141

DESCRIZIONE	NR PZ
BANCO CASSA MT 3	1
SGABELLO CASSIERA	1
PC ALL IN ONE MODALITA' CASSA	1
REGISTRATORE DI CASSA	1
LETTORE OTTICO	1
MACCHINA VERIFICA AUTENTICITA' BANCONOTE	1
MONITOR TV 32 POLLICI X TELECAMERE	1
PC CENTRALE	1
TASTIERA + MOUSE	1
IMPIANTO RADIO CENTRALIZZATO	1
STAMPANTE M.FUNZIONE BROTHER MFC 7360N	1
SCAFFALE 3 RIPIANI PORTADOCUMENTI	1
SEDIA UFFICIO FISSA	1
CASSE DA PC	2
SCAFFALATURA METALLICA (ELEMENTI DA 1 MT X 5 RIPIANI)	163
IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA DVR	1
TELECAMERE VIDEOSORVEGLIANZA	8
TELEFONO PORTATILE	2
CARRELLI SPESA METALLICI	21
CARRELLO METALLICO PORTACARTONI	1
TRANSPALLET MECCANICO	1
FRIGO DA UFFICIO BOMANN	1
FORNO LT.25	1

Faro

?

—

↓ *1* *1* *1*

Attrezzatura Valenzano

PUNTO VENDITA VALENZANO VIA PICCINI 17

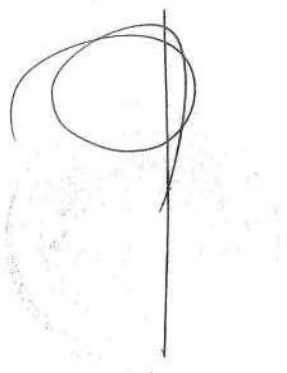
DESCRIZIONE	NR PZ
BANCO CASSA MT 2	1
SGABELLO CASSIERA	1
PC ALL IN ONE MODALITA' CASSA	1
REGISTRATORE DI CASSA	1
LETTORE OTTICO	1
MACCHINA VERIFICA AUTENTICITA' BANCONOTE	1
MONITOR TV 18 POLLICI X TELECAMERE	1
TASTIERA + MOUSE	1
IMPIANTO RADIO CENTRALIZZATO	1
STAMPANTE M.FUNZIONE EPSON	1
SCAFFALE CON ANTA IN VETRO PORTADOCUMENTI	1
CASSE DA PC	2
SCAFFALATURA METALLICA (ELEMENTI DA 1 MT X 5 RIPIANI)	31
IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA DVR	1
TELECAMERE VIDEOSORVEGLIANZA	4
TELEFONO PORTATILE	1
CESTINI SPESA	8

ritorno

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



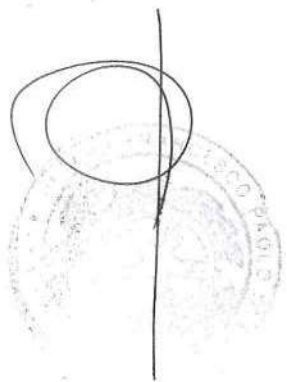


Allegato *C* al Numero.....*37568*
di Repertorio e al Numero.....*16404*
di Raccolta.

DWo

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Allegato ^D al Numero... 37568
di Repertorio e al Numero... 16404
di Raccolta.


CREDITI

NOMINATIVO	IMPORTO
GP TRADE SRL	192.507,06 €
GOESTRO SRL	231.505,79 €
EDDYCART SRL	1.485,99 €
LACALENDOLA DONATO	698,84 €
NEW APELUSION SRL	1.933,59 €
OBRA SRL	89,00 €
POLIMARKET	177,95 €
SAAP SRL	1.495,16 €
DE.A' S CENTER SRLS	295,08 €
SM CONSULTING SRL	92,05 €
TENTAZIONI TRADING SRL	18.558,06 €
AGK SRL	4.294,93 €
TOTALE	453.133,50 €

adunio

Mic

[Handwritten signature]

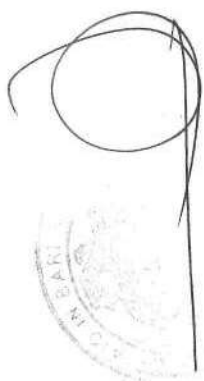


DEBITI**LOCAZIONI-CONDOMINI-UTENZE**

NOMINATIVO	IMPORTO	COMPETENZA
LOCAZIONE BARI-VIA CAMPIONE	2.000,00 €	SETTEMBRE-OTTOBRE
LOCAZIONE BARI-VIA P. AMEDEO	2.400,00 €	SETTEMBRE-OTTOBRE
LOCAZIONE VALENZANO-VIA PICCINI	1.000,00 €	SETTEMBRE-OTTOBRE
LOCAZIONE TURI-VIA VENUSIO	3.600,00 €	AGOSTO-SETTEMBRE-OTTOBRE
LOCAZIONE GRAVINA-VIA CASALE	6.022,50 €	AGOSTO-SETTEMBRE-OTTOBRE
LOCAZIONE CARONARA-VIA V. VENETO	1.235,00 €	OTTOBRE
CONDOMINIO BARI-VIA CAMPIONE	45,00 €	AGOSTO-SETTEMBRE-OTTOBRE
AQP BARI-VIA CAMPIONE	44,00 €	LUGLIO-AGOSTO-SETTEMBRE-OTTOBRE
CONDOMINIO BARI-VIA P. AMEDEO	64,00 €	LUGLIO-AGOSTO-SETTEMBRE-OTTOBRE
AQP BARI-VIA P. AMEDEO	32,14 €	LUGLIO-AGOSTO-SETTEMBRE-OTTOBRE
CONDOMINIO TURI-VIA VENUSIO	174,00 €	LUGLIO-AGOSTO-SETTEMBRE-OTTOBRE
AGF ENERGY - ENERGIA	2.440,58 €	SETTEMBRE
TOTALE	19.057,22 €	

OBBLIGAZIONI PER IL FATTO DEL TERZO - TRANSAZIONI DIPENDENTI

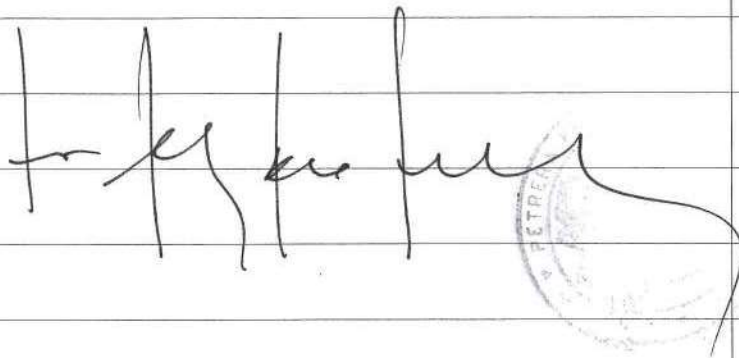
NOMINATIVO	IMPORTO
BUCCI LUIGI	3.538,05 €
NAVONE MARTA	4.444,48 €
NEREO ELEONORA	5.878,40 €
COMANDO POLIZIA MUNICIPALE	1.600,00 €
CORRIERO DANIELA	4.500,00 €
TAGLIAFERRO DAMARIDE	759,06 €
LOSURDO PASQUALE	21.863,38 €
TOTALE	42.583,37 €



Copia conforme all'originale, riprodotta su n. quarantuno

facciate, che si rilascia per uso consentito

Bart, II 04 NOV. 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. J. ...'. To the right of the signature is a circular official stamp with the word 'PETRELLA' visible at the top.