

Studio Esposito & Partners
GIOVANNI ESPOSITO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - III SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 85/2024

Impresa: [REDACTED]
Giudice Delegato: **Dott. Luciano Ferrara**
Curatore: **Dott. Giovanni Esposito**

VENDITA COMPETITIVA RAMO D'AZIENDA

Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Dott. Giovanni Esposito nominato Curatore della liquidazione giudiziale n. 85/2024 del 04/09/24 della [REDACTED] (C.F. 07690441212).

Premesso che

la società [REDACTED] in LG è titolare del ramo d'azienda inerente all'attività di produzione e commercializzazione di prodotti di pelletteria, esercitata in Napoli alla Via Grande Archivio n. 15, in Melito di Napoli alla Via Roma n. 259-265 e al Corso Europa n. 331.

Rilevato che

previa autorizzazione del GD, tale ramo in data 7 ottobre 2024 è stato concesso in affitto con atto Reg. al n. [REDACTED] (all. 1) alla società [REDACTED] con le seguenti caratteristiche.

- Contratti di locazione degli immobili nei quali viene esercitata l'attività, e precisamente locazione del locale in Napoli alla Via Grande Archivio n. 15, sottoscritto in data [REDACTED] e registrato il [REDACTED] locazione del locale in Melito di Napoli alla Via Roma n. 259-265, sottoscritto in data [REDACTED] e registrato il [REDACTED] locazione del locale in Melito di Napoli al Corso Europa n. 331, sottoscritto in data [REDACTED] e registrato il [REDACTED]
- Merci in giacenza (c.d. magazzino) risultanti dall'inventario allegato sotto la lettera "B".
- Attrezzature e i beni mobili risultanti dall'inventario allegato sotto la lettera "C".
- Rapporti di lavoro con i dipendenti così come risultanti dall'elenco allegato sotto la lettera "D".
- Esclusione dei debiti e i crediti aziendali derivanti dalla gestione pregressa.
- Decorrenza fino al 31/12/2024 senza possibilità di proroga tacita, senza alcun diritto di prelazione all'affittuario.
- Canone di affitto pari alla somma del 12% del potenziale valore di realizzo delle merci prodotte dalla società affittuaria e del 60% del prezzo di vendita delle merci in giacenza risultanti dall'inventario allegato alla lettera "A".
- All'affittuario non è concesso alcun diritto di prelazione.

Previo autorizzazione del GD del 1° ottobre 2024 e su richiesta dello stesso conduttore venivano posti in vendita competitiva alcuni beni strumentali non funzionali alla

Studio: Via Giuseppe Mazzini n. 55, 80038 Pomigliano d'Arco (Na) - Tel./Fax 0818449234
Pec: nanordlg852024@procedurepec.com - segreteria@espositopartners.it

Firmato Da: FERRARA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 681e3a21df5e0741124c2f187a1099f



continuazione dell'attività d'impresa, ma compresi nell'affitto ramo del ramo d'azienda (colonna 5-7 allegato 4 atto Reg. al n. [REDACTED]).

Atteso che

Il contratto di affitto sopra descritto si avvia alla naturale scadenza e il ramo d'azienda può mantenere ancora un valore superiore come universalità di beni rispetto alla vendita atomistica degli stessi in costanza di affitto dello stesso.

Il valore dell'azienda è composto, principalmente, dal valore dei beni materiali, dal magazzino e dall'avviamento, mentre dal lato del passivo niente verrebbe ceduto.

In data 8 novembre 2024 il dott. Geremia Esposito (all'uopo nominato) depositava relazione di stima (all. 2) del ramo d'azienda dal quale si legge "la metodologia più idonea a rappresentare il valore complessivo dell'azienda e la metodologia Patrimoniale dove viene attribuita all'azienda nel suo complesso un valore di € 582.995,00, **stimando il valore del ramo di azienda oggetto del contratto di locazione in € 262.348,00**".

Pertanto, il valore complessivo ammonta ad € 262.348,00 **arrotondabile in € 262.000,00**, dal quale va scomputato solo il valore delle merci medio tempore alienate e non anche le attrezzature dismesse ma già identificate come non necessarie allo svolgimento dell'attività del ramo d'azienda (colonna 5-7 allegato 4 del contratto Reg. al n. [REDACTED]) nei limiti della proporzione tra il valore periziato e la somma al valore di realizzo delle attrezzature necessarie all'attività e le merci e quindi pari al 72,90% (262.000/(274.300+(162.650-77.550))).

Tenuto conto che

Ai sensi del CCII è possibile procedere alla liquidazione dell'attivo ancor prima della presentazione del programma di liquidazione (che diventa obbligatorio 60 gg dopo l'inventario) con una pubblicità sul portale delle vendite pubbliche per motivi di urgenza, urgenza dettata dal vendere il ramo d'azienda in funzionamento ai fini della sua appetibilità sul mercato;

All'attualità non si è proceduto alla nomina del Comitato dei creditori per la mancata disponibilità di almeno tre di essi a rivestire tale incarico.

Chiede alla S.V. di autorizzare

- 1) **La curatela alla prosecuzione del contratto di affitto del ramo d'azienda alla [REDACTED] alle stesse condizioni fino all'aggiudicazione del medesimo ramo.**
- 2) **A procedere alla vendita mediante procedura competitiva per il ramo d'azienda con le modalità e precisazioni di seguito indicate.**

A) Oggetto del procedimento competitivo.

Oggetto di cessione è il ramo inerente all'attività di produzione e commercializzazione di prodotti di pelletteria, esercitata in Napoli alla Via Grande Archivio n. 15, in Melito di Napoli

Studio Esposito & Partners

GIOVANNI ESPOSITO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE

alla Via Roma n. 259-265 e al Corso Europa n. 331 così come identificato dal notaio [REDACTED] nel contratto di affitto del 7 ottobre 2024 Reg. al n. [REDACTED]

Solo e soltanto per le merci che non saranno consegnate all'aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione in sede di conguaglio e dopo il trasferimento sarà diminuito in misura pari al 72,90% del singolo valore degli stessi desunto nell'allegato "B" del contratto di affitto d'azienda del 7 ottobre 2024 Reg. al n. [REDACTED]

Il ramo d'azienda non comprende crediti e debiti.

B) Condizioni di vendita del ramo d'azienda.

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi, ad esempio, quelli riferibili alle autorizzazioni amministrative, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o attrezzature comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura - non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, la validità di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza, in capo all'aggiudicatario, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite.

L'aggiudicatario, pertanto, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché a esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la curatela da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

Con la sottoscrizione dell'atto di trasferimento della titolarità, la L.G. immette l'aggiudicatario nel possesso del bene aggiudicato. L'iter relativo all'ottenimento delle autorizzazioni che le Autorità competenti dovranno emettere, così come pure gli esiti, riguarderanno esclusivamente l'aggiudicatario che ne sopporterà ogni onere.

L'aggiudicazione definitiva del compendio aziendale non comporta l'automatico ottenimento e/o fornitura delle autorizzazioni amministrative e delle altre utenze dei servizi indispensabili all'esercizio aziendale, restando in capo allo stesso acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti che rimarranno comunque a completa cura ed onere dell'aggiudicatario, esonerando la L.G. da ogni responsabilità. L'acquirente dovrà, altresì, attuare, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento del trasferimento delle certificazioni.

La vendita della titolarità della azienda avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

Studio: Via Giuseppe Mazzini n. 55, 80038 Pomigliano d'Arco (Na) - Tel./Fax 0818449234
Pec: nanordlg852024@procedurepec.com - segreteria@espositopartners.it

Studio Esposito & Partners
GIOVANNI ESPOSITO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE



ASTE
GIUDIZIARIE®

al momento della consegna, essendo essa attualmente operativa e condotta in fitto. Per tale motivo, l'aggiudicatario è obbligato a subentrare nei contratti in corso all'atto dell'aggiudicazione definitiva ed immissione nel possesso materiale dell'azienda aggiudicata. L'acquirente subentrerà pertanto nei rapporti di lavoro con decorrenza dalla data di cessione; ogni onere precedente a tale data (oneri aggiuntivi, buste paga, TFR) sarà dovuto dalla procedura cedente.

Ogni imposta o tassa relativa al trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

C) Prezzo, modalità di presentazione dell'offerta e suo contenuto.

Il prezzo base d'asta della procedura competitiva è pari a € 262.000,00 e le eventuali offerte in aumento dovranno essere non inferiori a € 5.000,00.

La procedura competitiva si terrà presso lo studio professionale del curatore dott. Giovanni Esposito sito in Pomigliano d'Arco alla via Giuseppe Mazzini n. 55.

Al fine di partecipare alla procedura competitiva, ogni interessato dovrà far pervenire presso lo studio del dott. Giovanni Esposito sito in Pomigliano d'Arco alla via Giuseppe Mazzini n. 55 in tutti i giorni lavorativi dalle 09:00 alle 13:00, la propria offerta entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita. Le offerte successivamente presentate non saranno ammesse.

L'offerta, da considerarsi irrevocabile, deve essere presentata in busta chiusa di colore bianco senza alcuna indicazione all'esterno e contenente all'interno: a) l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (L.G. n. 85/2024 Trib. di Napoli Nord); b) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta); c) se soggetto privato: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, copia del codice fiscale, copia del documento di identità in corso di validità, recapito telefonico, indirizzo pec (se attivato) ed e-mail; d) se soggetto giuridico: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, copia del codice fiscale e del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante della società oltre che una visura aggiornata del registro delle imprese, da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica offerente in nome e per conto della società; e) assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, di importo pari al 20% del prezzo offerto intestato a "L.G. n. 85/2024 Trib. di Napoli Nord" che, in caso di non aggiudicazione, verrà restituito al termine della gara; f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di aver attentamente visionato tutte le condizioni indicate nel presente bando di gara e di accettarle integralmente ed incondizionatamente; g) la dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del ramo d'azienda per cui l'offerta di acquisto viene formulata; h) la dichiarazione che, trattandosi di vendita in ambito concorsuale, l'offerente accetta che il ramo d'azienda, in

Studio Esposito & Partners

GIOVANNI ESPOSITO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE

ogni sua componente compresi i connessi rapporti contrattuali, sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà alla data di stipula del rogito notarile di trasferimento, escludendosi espressamente qualsivoglia garanzia o responsabilità in capo alla procedura. Alla vendita si applica l'art. 2922 c.c.

D) Svolgimento dell'asta e criterio di aggiudicazione.

Il giorno e l'ora fissato per l'incanto presso lo studio del curatore in Pomigliano d'Arco alla via Giuseppe Mazzini n. 55, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate secondo le modalità sopra descritte, alla presenza del curatore e, se interessati, degli offerenti.

All'asta saranno abilitati a partecipare esclusivamente coloro che avranno presentato offerta redatta secondo i criteri indicati nel presente bando. In caso di presentazione di unica offerta valida, il complesso aziendale verrà comunque aggiudicato in favore dell'unico offerente anche qualora non compaia alla gara medesima. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara avente come base d'asta quella dell'offerta più elevata e come aumento minimo quello di € 5.000,00. Il ramo d'azienda posto in vendita verrà aggiudicato a colui che, trascorso tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, avrà offerto l'importo più elevato. Qualora tutti gli offerenti dichiarino che non intendono partecipare alla gara o non compaiono alla gara medesima, il bene verrà aggiudicato a colui che ha presentato l'offerta più elevata. Nel caso in cui diversi offerenti abbiano formulato l'offerta più elevata e non intendano partecipare alla gara o non siano presenti, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà depositato per primo l'offerta.

E) Stipula dell'atto definitivo e modalità di pagamento del prezzo.

L'atto pubblico di compravendita sarà rogato, a spese dell'aggiudicatario, presso un Notaio dallo stesso indicato entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione versata, dovrà avvenire entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di aggiudicazione a mezzo assegno circolare n.t. intestato "L.G. n. 85/2024 Trib. di Napoli Nord" da consegnare al curatore dott. Giovanni Esposito presso il suo studio professionale sito Pomigliano d'Arco alla via Giuseppe Mazzini n. 55. Ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Avvenuto il trasferimento a favore dell'aggiudicatario, nel provvedere a prendere in carico il ramo d'azienda si procederà a redazione dell'inventario delle merci quantificando il corrispettivo da restituire all'aggiudicatario pari al 72,90% del valore di realizzo (colonne 4 e 6 allegato B atto Reg. n. 48479/1T) delle merci alienate, di cui al secondo capoverso del punto A) del presente, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato all'aggiudicatario previa

Studio: Via Giuseppe Mazzini n. 55, 80038 Pomigliano d'Arco (Na) - Tel./Fax 0818449234
Pec: nanordlg852024@procedurepec.com - segreteria@espositopartners.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
Studio Esposito & Partners
GIOVANNI ESPOSITO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE



ASTE
GIUDIZIARIE®

autorizzazione del G.D.¹.

F) Inadempimento dell'aggiudicatario.

In caso di mancato integrale e tempestivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente definitivo incameramento della cauzione a titolo di penale. In tal caso si procederà a nuova gara avente come prezzo base, il prezzo di aggiudicazione del precedente esperimento di vendita.

Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione incamerata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

G) Pubblicità, visite, contatti

Si comunica che il presente Regolamento unitamente agli allegati, all'avviso di vendita e alla perizia di stima sarà pubblicato integralmente sul portale PVP e su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it.

Per prenderne visione del ramo d'azienda occorre contattare il curatore della L.G. al fine di fissare un appuntamento. A tal fine gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione al seguente indirizzo nanordig852024@procedurepec.com. Detta richiesta dovrà indicare: a) la persona che effettuerà il sopralluogo con allegato copia del documento di riconoscimento in corso di validità; b) l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale il curatore comunicherà il giorno e l'ora previsti per l'ispezione.

Con osservanza.

Pomigliano D'Arco, 12 novembre 2024

Il curatore fallimentare

Dott. Giovanni Esposito

¹ Ad esempio se il ramo sarà aggiudicato a "€ 500.000,00" e dall'inventario risulteranno vendite (ovvero mancanti) merci per un valore di realizzo (allegato "B") pari a "€ 5.000,00", la curatela in sede di saldo prezzo provvederà ad incassare la somma di € 500.000,00 (al netto della cauzione) per poi restituire la somma di € 3.645,00 (72,90% di € 5.000,00) solo e successivamente al trasferimento.