



Tribunale di Napoli Nord

Sezione Fallimentare

Fallimento n.18/2019

Fallimento della [REDACTED]
dichiarato dal Tribunale di Napoli Nord in data [REDACTED] - Fallimento n° 18 anno: 2019

Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED]
sede in Villaricca (NA) Corso Europa, n.528
Giudice Delegato: **Dott.ssa Cristina Magliulo**
Curatore: **Dott. Michele Iuliano**
Pec nanordf182019@procedurepec.it

Il sottoscritto Michele Iuliano nella qualità di Curatore della procedura in oggetto premesso che:

[REDACTED] A seguito delle azioni legali autorizzate dalla S.V. Ill.ma, la procedura ha acquisito all'attivo del fallimento il complesso immobiliare di proprietà della fallita e già oggetto di procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale di Napoli Nord RGE n. 257/2016, promossa dal [REDACTED]. (oggi [REDACTED])

- deve essere predisposto il programma di liquidazione dell'attivo fallimentare;
- il programma di liquidazione deve essere sottoposto all'approvazione della S.V. Ill.ma per non essersi costituito il Comitato dei Creditori per la successiva autorizzazione degli atti ad esso conformi;

presenta, ai sensi dell'art. 104 ter, L.F. il seguente

PROGRAMMA di LIQUIDAZIONE

dell'attivo acquisito nel fallimento in epigrafe;

chiedendone la esplicita approvazione e specificando quanto segue:

a) Sulla opportunità di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa, o di singoli rami di azienda, ovvero opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda, o di rami, a terzi.

Il complesso immobiliare appreso all'attivo fallimentare già prima della dichiarazione di fallimento, era condotto in locazione dalla società "██████████" con sede in Villaricca al Corso Europa n.528, in virtù di contratto di locazione ultranovennale (con durata precisamente di anni 12), sottoscritto in data ██████████ e trascritto in data ██████████ a canone annuale di € 42.000,00 (che dal 2020 doveva passare ad € 54.000,00).

"██████████" corrisponde attualmente un importo mensile di euro 1.500,00 con una certa regolarità non sempre rispettata, importo che è inferiore ai canoni locativi previsti contrattualmente.

La Curatela, come già relazionato, in ragione del prossimo avvio delle operazioni di vendita, ritiene opportuno procedere alla risoluzione consensuale del contratto di locazione ultranovennale, pur lasciando alla "██████████" di poter continuare ad operare corrispondendo l'importo di euro 1.500,00 mensili quale indennità di occupazione. Quanto innanzi esposto per poter porre in vendita l'immobile come occupato da soggetto "*sine titulo*", piuttosto che come occupato da terzo conduttore, in virtù di locazione opponibile; questo elemento potrebbe costituire un deterrente alle offerte per le difficoltà che potrebbero insorgere in sede di liberazione.

b) Sussistenza di eventuali proposte di concordato e loro contenuto.

Al momento non ve ne sono di concretamente avanzate.

c) Azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie da esercitare.

I - Azioni risarcitorie

Lo scrivente Curatore allo stato attuale e sulla base degli elementi acquisiti non prevede di esercitare azioni risarcitorie. Laddove dovessero emergere elementi certi che determinino la necessità e/o possibilità di espletare un'azione risarcitoria, con sensibili possibilità di successo e concreti benefici per la massa attiva fallimentare, se ne informerà prontamente il Giudice Curatore al fine di ottenere l'autorizzazione a stare in giudizio.



II - Azioni recuperatorie

Lo scrivente Curatore allo stato attuale e sulla base degli elementi acquisiti non prevede di esercitare azioni recuperatorie. Laddove dovessero emergere nuovi elementi certi che determinino la necessità e/o possibilità di espletare ulteriori azioni recuperatorie, con sensibili possibilità di successo e concreti benefici per la massa attiva fallimentare, se ne informerà prontamente il Giudice Curatore al fine di ottenere l'autorizzazione a stare in giudizio.

III - Azioni revocatorie

La Curatela non ha individuato atti per i quali dover agire esperendo azioni revocatorie ex art.67 L.F.

d) Possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco.

Allo stato attuale la cessione unitaria dei beni appresi all'attivo fallimentare, appare la sola percorribile con maggiore successo. La relazione di stima del complesso immobiliare esclude la possibilità di una vendita con plurimi lotti. Le attrezzature e gli arredi obsoleti, come già relazionato, sono di modesto valore commerciale e di scarsa/nulla appetibilità sul mercato dell'usato.

e) Condizioni della vendita dei singoli cespiti.

f) Termine entro il quale sarà completata la liquidazione dell'attivo.

Allo stato attuale il termine entro il quale potrebbe essere completata la liquidazione dell'attivo è condizionato soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare del settore ristorativo.

Si ritiene comunque ipotizzabile un arco temporale pari a ventiquattro mesi.

I - Beni mobili

Come già relazionato le attrezzature e gli arredi obsoleti sono di modesto valore commerciale e di scarsa/nulla appetibilità sul mercato dell'usato. Se ne sconsiglia pertanto la vendita.



II - Beni immobili

E' stato acquisito alla procedura l'intero complesso immobiliare di proprietà della Fallita oggetto di stima redatta dal geom. Andrea Casillo che ha determinato in 6.800.000,00 la base d'asta.

Il complesso immobiliare di proprietà della Fallita sarà posto in vendita avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base della valutazione effettuata dallo stimatore, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati; il tutto finalizzato ad ottenere una vendita competitiva, cercando di assicurare la partecipazione del maggior numero possibile di offerenti. In particolare verranno adottate le seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA:

1. La vendita sarà effettuata in modalità competitiva direttamente avanti al Curatore, con raccolta di offerte accompagnate da una cauzione pari almeno al 10% del prezzo base ed eventuale gara tra gli offerenti.
2. Come innanzi detto, il prezzo base di vendita iniziale sarà quello determinato dall'esperto stimatore. Non saranno ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta per ciascun esperimento di vendita.
3. il primo esperimento verrà eseguito entro 120 giorni dall'approvazione del presente programma.

In caso di mancanza di offerte, il Curatore fisserà un secondo esperimento di vendita, con una riduzione del 20% rispetto al prezzo base del primo esperimento andato deserto.

Ove anche il secondo esperimento di vendita non dovesse raccogliere offerte, il Curatore fisserà un terzo esperimento di vendita con una riduzione del 20% rispetto al prezzo base del secondo esperimento andato deserto.

Ove anche il terzo esperimento di vendita non dovesse raccogliere offerte, il Curatore fisserà un quarto esperimento di vendita con una riduzione del 20% rispetto al prezzo base del terzo esperimento andato deserto.

Ove anche il quarto esperimento di vendita non dovesse raccogliere offerte, il Curatore si riserva di relazionare al Giudice Delegato al fine di definire congiuntamente modalità di prosecuzione delle operazioni e termini e condizioni della vendita.

4. Gli offerenti dovranno presentare nei termini di cui al singolo avviso di vendita, offerta di acquisto valida ed efficace e precisamente:

- ognuno, (tranne il soggetto a carico del quale vi fossero divieti di cui al c.c. artt. 323, 378 e 1471 c.c.) potrà offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579 comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art.583, comma 1, c.p.c.).

L'offerta di acquisto dovrà essere in regola con il bollo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

le offerte di acquisto dovranno essere contenute in busta chiusa. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice delegato e quello del Curatore e la data della vendita. Gli assegni per cauzione dovranno essere inseriti nella busta, che il Curatore o suo collaboratore sigillerà idoneamente al momento del deposito.

L'offerta dovrà essere sottoscritta:

- dall'offerente personalmente o nel caso di società e/o enti dal legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- dai genitori nel caso di minori e/o dai rappresentanti legali.

Gli offerenti devono indicare nella domanda:

le proprie generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita), il codice fiscale; la dichiarazione di residenza ovvero il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico

del soggetto cui andrà intestato l'immobile.

Se l'offerente è coniugato andrà indicato il regime patrimoniale fra i coniugi.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e la quota di concorso all'acquisto di ciascun soggetto. Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art.179, comma 1, lett. f cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa).

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato **certificato, non visura**, del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- a) l'indicazione del numero di r.g. del fallimento;
- b) i dati identificativi del bene (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione e la modalità di pagamento;
- e) l'espressa dichiarazione di accettazione delle condizioni di vendita contenute nell'avviso di vendita;
- f) l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima e di comprensione di quanto in essa riportato;
- g) all'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale (e del coniuge se in comunione legale dei beni), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord

Fallimento n.18/2019” per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti.

i) eventuali dichiarazioni ai fini fiscali.

k) In nessun caso sarà possibile trasferire l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta o per il quale viene presentata l’offerta.

Il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma non potrà, in nessun caso, essere superiore a centoventi (120) giorni.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L’offerta presentata è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

APERTURA BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all’ora indicati nell’avviso di vendita.

Nell’ipotesi di presentazione di un’unica offerta valida:

a) l’offerta, una volta verificata la completezza e corrispondenza della stessa a quanto previsto nell’avviso di vendita, sarà accolta;

Qualora per l’acquisto del bene risultino pervenute più offerte valide, si procederà alla gara fra gli offerenti sulla base dell’offerta più alta pervenuta ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. La misura del rilancio, in ipotesi di gara, sarà indicata nell’avviso di vendita. Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, con la precisazione che, ai fini dell’individuazione della migliore offerta, si terrà conto nell’ordine dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le somme depositate come cauzione saranno restituite agli offerenti non rimasti aggiudicatari a chiusura del verbale di gara con riconsegna degli stessi assegni.

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro dieci giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari almeno al 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art.107, comma quarto, L.F. In tal caso si svolgerà la gara tra l'aggiudicatario provvisorio e il nuovo offerente.

SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque il versamento del saldo prezzo non potrà, in nessun caso, avvenire oltre 120 giorni dall'aggiudicazione. Farà fede la data di invio del bonifico di pagamento o la data di emissione dell'assegno circolare.

Il termine del saldo prezzo è da intendersi come perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione per il periodo che va dal 1 al 31 agosto.

Si avverte fin da ora che, nel caso in cui quanto dovuto a titolo di saldo prezzo non venga corrisposto entro il termine stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e sarà pronunciata la perdita dell'intera somma, depositata a titolo di cauzione, a titolo di multa e la stessa sarà acquisita alla procedura.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto corrente del Fallimento un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione (ovvero pari al diverso importo che sarà tempestivamente determinato e comunicato dal Curatore all'aggiudicatario) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita e conseguenti l'aggiudicazione, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il

versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Curatore mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza del fallimento. All'atto della stipula, l'aggiudicatario dovrà quindi dichiarare al notaio il proprio assenso alla iscrizione di ipoteca. Contestualmente alla nota di trascrizione, il notaio presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Versato il saldo prezzo e quanto dovuto per imposte, tasse, tributi oneri e spese conseguenti l'aggiudicazione, il perfezionamento della vendita avverrà attraverso la stipula dell'atto di vendita avanti a notaio individuato dall'aggiudicatario. Gli onorari e le spese notarili saranno a carico dell'acquirente.

TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento sarà sottoposto a cura del notaio alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ed agli adempimenti prescritti dalle leggi vigenti nonché alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento. Tutti gli oneri anche economici di cancellazione dei vincoli e delle formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto ricadranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.

La vendita non sarà soggetta ad I.V.A. ma ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

ONERI SUCCESSIVI AL TRASFERIMENTO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Tutti gli oneri sostenuti dall'aggiudicatario, anche economici, successivi all'aggiudicazione, relativi al rilascio dell'immobile ed alla sua liberazione e/o alla prosecuzione della liberazione, in favore dell'aggiudicatario, ricadranno esclusivamente su questi, che potrà anche dichiarare di esentare il Curatore dal compiere e/o portare a termine dette attività (art. 560 4° comma c.p.c.), provvedendo a sua esclusiva cura e spese alla liberazione.

Tutti gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia, al rilascio dell'abitabilità e/o

agibilità ed alla dotazione per il bene venduto delle certificazioni, energetica ex D.Lgs 192/2005 e succ. mod. ed integrazioni. e di conformità degli impianti ex DM 37/2008 e succ. mod. ed integrazioni, restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri di adeguamento ed allineamento catastale, soggettivo e oggettivo, anche ex lege 122/2010, restano ad esclusivo carico e spese dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI

L' avviso, le condizioni generali di vendita, la perizia con gli allegati, ed ogni altra documentazione, disponibile agli atti, utile alla vendita sono consultabili e scaricabili on-line sui siti ove è stata pubblicata la vendita, come indicato in avviso.

Si avverte infine espressamente che stante la complessità della procedura e della normativa inerente le vendite giudiziarie, l'avviso e le condizioni generali sono state articolate in modo da dare risposta anche alla maggioranza delle informazioni generalmente richieste dagli interessati all'acquisto; ulteriori specificazioni e chiarimenti, proprio in ragione della complessità della procedura, non potranno in alcun modo essere dati né di persona né per telefono, ma potranno essere chiesti esclusivamente via fax o via mail al Curatore ai recapiti indicati in avviso ed esclusivamente con lo stesso mezzo verrà data risposta.

In ogni caso non sarà possibile fornire consulenza ed assistenza privata fiscale e/o legale di parte, essendo il Curatore alla vendita, ausiliario del Giudice ed organo della procedura.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e salvo anche per quanto previsto, l'applicazione di norme modificative, integrative e di attuazione.

FORME DI PUBBLICITA'

che verranno ripetute per ogni esperimento di vendita:

- notizia della vendita mediante notificazione del bando di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di diritto di prelazione sull'immobile posto in vendita.

- Pubblicazione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei principali allegati sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.
- Pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.
- Pubblicazione sul quotidiano "Il Mattino" almeno 20 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.
- Realizzazione e pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it del "virtual tour" da parte della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- Pubblicazione e divulgazione anche su altri giornali e su altri siti internet che non comportino spese per la procedura.

Napoli Nord - Aversa 04.03.2024

dott. Michele Iuliano

