



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE CIVILE



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 24/2024

Data di apertura: 1.3.2024
G.D.: Dott.ssa Loredana Ferrara
Curatore: Avv. Manuela Avino
Comitato dei Creditori: non costituito



**INTEGRAZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE - ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE AL
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA DEL RAMO DI AZIENDA**

Ill.mo Sig. G.D.

Il sottoscritto avv. Manuela Avino, con studio in Napoli alla via Cilea 129, curatore della procedura in epigrafe,

premessi che

- la società in liquidazione giudiziale è risultata, tra l'altro, titolare del ramo di azienda, corrente in San Salvatore Telesino (BN) alla via Marandoli snc, avente ad oggetto l'attività di recupero di rifiuti non pericolosi in procedura semplificata ai sensi degli artt. 214-216 del d. lgs. 152/2996 e ss. mm. ii.;
- detto ramo di azienda è oggetto del contratto di affitto di ramo di azienda stipulato tra [redacted] per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Angela Ianniello in data 6.11.2023 (rep. 6567 – racc. 5418), per la durata di tre anni con decorrenza dal 6.11.2023 e scadenza al 5.11.2026, al canone annuo di euro 60.000,00 (oltre IVA) da corrispondersi in rate mensili di euro 5.000,00 (oltre IVA) ciascuna [all. 1];
- con provvedimento del precedente G.D. dott. Savarese del 17.4.2024, in atti, la curatela veniva autorizzata a non recedere da tale contratto di affitto;
- nel programma di liquidazione, con specifico riferimento al ramo di azienda *de quo*, veniva previsto quanto segue [v. all. 2]:

«A) CESSIONE DEL RAMO DI AZIENDA IN SAN SALVATORE TELESINO»

Con riferimento al ramo di azienda in San Salvatore Telesino, oggetto del contratto di affitto del 6.11.2023 (in corso), di cui si riferito al par. VII, si prospetta l'opportunità di dare corso, all'esito dell'approvazione del programma di liquidazione, a procedura competitiva per la relativa cessione.



Ad avviso dello scrivente, essendo attualmente l'azienda operativa ed anche in ragione dell'elevato canone di affitto, è da ritenersi che una eventuale cessione del ramo di azienda con contratto di affitto in corso possa presentare prospettive di maggiore appetibilità e, quindi, di maggiore realizzo, rispetto ad una eventuale vendita all'esito della retrocessione del compendio aziendale alla naturale scadenza dell'affitto (5.11.2026) o a seguito di azione giudiziaria cui la procedura concorsuale dovesse dare corso per conseguire la restituzione, nell'ipotesi in cui l'affittuaria non dovesse provvedere allo spontaneo rilascio ovvero dovesse rendersi inadempiente nel pagamento dei canoni di affitto.

In ragione della evidenziata presumibile maggiore appetibilità, si ritiene che il prezzo base d'asta possa essere fissato in misura pari al valore massimo (euro 180.956,00), individuato dal Dott. Marco Gulotta nella relazione peritale depositata in atti.

Tenuto conto della tipologia dell'attività aziendale e, quindi, del mercato di riferimento, si intende dare corso, nell'interesse del ceto creditorio, a procedura competitiva di vendita con modalità non telematica (che verosimilmente potrebbe comportare una maggiore platea di soggetti interessati all'acquisto), alle seguenti condizioni:

- prezzo base: euro 180.956,00;
- offerta minima presentabile (75% del prezzo base): euro 135.717,00;
- rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00;
- cauzione: 10% del prezzo offerto;
- luogo e termine per la presentazione dell'offerta (irrevocabile) di acquisto in busta chiusa: presso lo studio del curatore, entro il giorno antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste;
- luogo e data di apertura delle buste: il curatore procederà all'apertura delle buste pervenute, presso il suo studio, nella data dallo stesso fissata all'uopo, alla presenza degli offerenti;
- deliberazione sull'offerta, eventuale gara tra gli offerenti: in ipotesi di unica offerta valida ed efficace, il curatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; in ipotesi di più offerte valide ed efficaci, il curatore, subito dopo l'apertura delle buste, inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta e, all'esito della gara, procederà all'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato l'offerta di maggiore importo non seguita da altra offerta in aumento nel termine di un minuto; nell'ipotesi in cui non possa procedersi alla gara per mancata adesione degli offerenti, il curatore procederà all'aggiudicazione in favore di colui che ha formulato l'offerta di maggiore importo o, in ipotesi di offerte di importo uguale, a favore dell'offerente che ha dato la cauzione di maggiore importo o, in ipotesi di cauzioni di importo uguale, a favore dell'offerente che ha indicato il minore tempo per il versamento del saldo del prezzo;
- versamento del saldo-prezzo: entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- atto di trasferimento nelle forme previste dall'art. 2556 c.c.: entro trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo, tramite notaio scelto dalla procedura;
- spese per compenso del notaio e oneri di trasferimento: a carico dell'aggiudicatario, che dovrà versarle direttamente al notaio entro il giorno fissato per la stipula dell'atto di trasferimento;
- pubblicità ai sensi dell'art. 216, comma 5, C.C.I.A.A.: sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.), almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno trenta giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Come riportato al par. VII, il contratto di affitto di ramo di azienda del 6.11.2023 prevede, all'art. 7, che «con la sottoscrizione del presente contratto è concesso all'affittuaria per tutta la

durata dell'intero periodo di fitto la possibilità sia di opzione che di prelazione all'acquisto (a prezzi, patti e condizioni da concordare con atto separato) dei beni oggetto del presente fitto di ramo di azienda». Nella relazione-istanza del 16.4.2024, il sottoscritto curatore rappresentava che detta clausola contrattuale dovrebbe ritenersi non efficace tra le parti né opponibile alla procedura, in quanto non seguita dall'atto integrativo. Ove la S.V. concordi con tale prospettazione, nella procedura di vendita non dovrebbe, pertanto, essere previsto il diritto di prelazione a favore dell'affittuario; diversamente, andrebbe riconosciuto all'affittuario tale diritto che dovrebbe essere regolato nei termini di cui all'art. 212, comma 5, C.C.I.A.A., da ritenersi applicabile analogicamente».

- il G.D. dott. Savarese, con provvedimento del 20.1.2025, approvava il programma di liquidazione, *«autorizzando gli atti esecutivi ad esso conformi e precisando che, stante la genericità della clausola contrattuale dell'affitto di azienda pendente di cui al punto VII del programma, non seguito da idoneo atto negoziale specificativo, l'affittuaria non godrà di alcun diritto di opzione o prelazione»* [all. 3];
 - come riferito con nota informativa ex art. 216, comma 9, C.C.I.A.A. del 19.3.2025, l'esperimento di vendita, fissato per il giorno 18.3.2025 alle condizioni e secondo le modalità di cui al programma di liquidazione, è andato deserto per mancanza di offerte di acquisto (la documentazione relativa a tale tentativo di vendita è stata depositata in uno alla nota informativa del 19.3.2025);
 - in relazione al suddetto esperimento di vendita del 18.3.2025, perveniva una sola richiesta di visita del ramo di azienda, espletata in data 21.2.2025, alla quale tuttavia – come detto – non faceva seguito la presentazione di alcuna offerta;
 - ad avviso dello scrivente curatore, è da ritenersi pertanto opportuno dare corso ad un nuovo esperimento di vendita con ribasso del prezzo base di $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto a quello del precedente tentativo (andato deserto), ferme restando le modalità e le altre condizioni previste nel programma di liquidazione;
 - permane l'impossibilità di costituire il comitato dei creditori per mancanza di adesioni;
- tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore

chiede

che la S.V. voglia:

- a) approvare la presente integrazione del programma di liquidazione;
- b) autorizzare il secondo esperimento di vendita del ramo di azienda di cui in premessa, mediante procedura competitiva con modalità non telematica, alle medesime condizioni previste nel programma di liquidazione approvato con decreto del G.D. del 20.1.2025, ma con

ribasso del prezzo base di $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto a quello del precedente tentativo di vendita e, quindi, come da prospetto che segue e da avviso di vendita che si allega in bozza [all. 4]:

Lotto	Prezzo base (ribassato di $\frac{1}{4}$)	Offerta minima (75% prezzo base)	Rilancio minimo (in caso di gara)
Lotto unico	€ 135.717,00	€ 101.787,75	€ 5.000,00

Con osservanza

Napoli, 23 aprile 2025

Il curatore
Avv. Manuela Avino

Allegati:

- all. 1] contratto di affitto di ramo d'azienda
- all. 2] programma di liquidazione
- all. 3] provvedimento del 20.1.2025 di approvazione del programma di liquidazione
- all. 4] avviso di vendita (bozza)