



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE**

La dott.ssa Bianca Emanuela Longo
nella qualità di Giudice delegato al fallimento n. **33/2019 R.F.**

visti gli artt. 104 ter e 107 l. fall.;

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- letta l'istanza con la quale il curatore ha chiesto che sia disposta la vendita dell'azienda corrente in Scafati, con sede legale alla via Berardinetti, 148, così come meglio identificata nella perizia di stima, relativa al compendio industriale, con tutti i suoi allegati, depositata agli atti della procedura dal Dott. Diego Atorino, nominato consulente tecnico di ufficio;
- visto il proprio provvedimento del 3.3.2021;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio, geom. Giovanni D'Andria, relativa ai beni mobili di pertinenza del fallimento;
- rilevato che il comitato dei creditori non risulta costituito;
- **rilevato che, ai sensi dell'art. 107 l. fall., alle vendite mobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni mobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;**
- ritenuto che le vigenti disposizioni del codice di rito, nella formulazione conseguente all'entrata in vigore della legge 14.05.2005 n. 80 e succ. mod., non consentono più di distinguere tra una vendita con incanto ed una vendita senza incanto, e che il modello unitario di vendita previsto da dette disposizioni vada, di conseguenza, necessariamente applicato, nei limiti della compatibilità, anche alle vendite immobiliari disposte in sede fallimentare
- ritenuto, in ogni caso, che la vendita con offerte senza incanto è maggiormente vantaggiosa per la procedura;
- considerato che, l'attuale affittuario dell'azienda, presentava già un' offerta irrevocabile d'acquisto;



ORDINA

la vendita, senza incanto dell'azienda di proprietà del fallimento, "[REDACTED]", costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di lavanderia industriale, tintoria e noleggio di divise, biancheria materassi, ecc., al prezzo base di 90.000,00€, somma pari al prezzo offerto.

L'azienda oggetto della presente procedura è costituita dai beni elencati nella perizia che si allega alla presente (all.1) e in ogni caso, da:

- a) tutti i beni facenti parte del contratto di affitto d'azienda del 31.07.2018, con una durata di sei anni, stipulato innanzi al dott. Francesco Coppa Notaio in Scafati, con la "[REDACTED]", reg. a Pagani il 02.08.2018 al n.7749/1T;
- b) contratto di locazione relativo all'immobile sito in Pompei alla via Messigno,319 , nel quale viene attualmente esercitata l'attività dell'azienda;
- c) i rapporti con i lavoratori dipendenti, contemplati dal contratto di fitto d'azienda con specifico esonero per la procedura di ogni gravame dipendente da tali rapporti.

APEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA

La cancelleria deve predisporre un apposito fascicolo contenente la copia degli atti e dei documenti allegati all'istanza di vendita, e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

ADEMPIMENTI DEL CURATORE

1. Il curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica;
2. Il curatore deve riferire, periodicamente, al giudice delegato sull'andamento e l'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su eventuali inadempimenti del notaio delegato nonché su ogni altra circostanza utile.

LE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque



non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
- Il prezzo della vendita non potrà essere inferiore a quello indicato quale "prezzo base", nella prima parte della presente ordinanza.
- La proprietà del bene venduto verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per accessori e imposte.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

I TERMINI

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno **5.7.2021 ore 12:00** presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore.
2. La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il **6.7.2021 ore 12:00**, nell'aula di udienza del Giudice delegato.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

- a) un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del curatore, a ciascuno dei creditori ammessi, nonché ai creditori iscritti, nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del curatore, pubblico avviso (*artt. 490 e 570 c.p.c.*), contenente l'indicazione dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; il diritto oggetto della vendita; l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; il sito *Internet* sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (*art. 173 ter disp. att. c.p.c.*), il nome ed i recapiti del curatore:

**dott. Nicola Pepe- cell. 339 2519870-
Pec: pepenicola@legalmail.it;**

Con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.; nell'avviso, il curatore provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (*art. 174 d. lgs. n. 196/2003*);

- c) almeno quarantacinque (**45**) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (*artt. 490 e 570 c.p.c.*), analogo avviso sarà pubblicato, a cura del curatore, nel sito dedicato alle aste giudiziarie del quotidiano di informazione "La Città"



d) l'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita per la vendita senza incanto (*art. 490, comma 1°, c.p.c.*).

Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano sarà predisposto dal professionista ed inviato ad **www.astalegale.net**

Il curatore, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008;

2) verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società **www.astalegale.net** eventuali modifiche da effettuare.

Il curatore è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società **www.astalegale.net** l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità: rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

PUBBLICITA' TELEMATICA

Almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, è pubblicato a cura della DIBIT S.r.L., il cui servizio prevede la pubblicazione della presente ordinanza sul quotidiano "**La Città**", **sul sito internet entietribunali.it, sul sito internet www.astalegale.net e sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, a cura del curatore.**

IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini sopra indicati.

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione ovvero nel caso in cui il giudice disponga l'incanto oppure la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (*art. 571 c.p.c.*).

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente contenente le seguenti indicazioni:

1. complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'azienda (*non sarà possibile intestare l'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie;



ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 2. il prezzo offerto non potrà inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;**
- 3.** indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, **il termine per il pagamento è di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura;** nel caso di offerta presentata nelle forme fissate dall'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni;
- 4.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 5.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, con le seguenti modalità alternative:

1) mediante deposito, presso la cancelleria del giudice delegato e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale sarà annotata, a cura del cancelliere ricevente, esclusivamente la data dell'udienza fissata per le offerte; **nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'ufficio per una somma complessiva pari al 20% del prezzo base, a titolo di cauzione;** nessuna altra indicazione - né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta (*art. 571 c.p.c.*); l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nella cancelleria del giudice delegato a tal fine preposta e sia munito della busta chiusa;

2) mediante accredito, a mezzo di bonifico o deposito sul conto corrente intestato a tal fine al curatore di una somma pari al 20% del prezzo che si intende offrire, a titolo di cauzione, e mediante comunicazione, a mezzo telefax, al numero del curatore (*ovvero a mezzo posta elettronica, all'indirizzo dello stesso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi*) di una dichiarazione contenente tutte le indicazioni dell'offerta di acquisto, come sopra specificate, nonché gli estremi del bonifico o del deposito effettuato; l'accredito dovrà avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto (*art. 173 quinquies disp. att. c.p.c.*).

Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in un misura pari almeno al 20% del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (*art. 571, comma 2°, c.p.c.*).



L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alle ore 12:00, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (*muniti di valido documento di riconoscimento*), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c., del curatore e dei creditori iscritti; **l'offerente che ha già presentato offerta irrevocabile di acquisto, potrà partecipare alla gara senza presentare ulteriori offerte, presentandosi il giorno dell'apertura delle buste.**

1. Ove non pervenga alcuna ulteriore offerta, l'azienda sarà aggiudicata all'originario offerente la proposta irrevocabile d'acquisto.
2. Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, alle ore 12:00, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato in premessa, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione. **Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari ad euro 10.000,00 dall'offerta più alta, da effettuarsi, ciascuno, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente;** il bene verrà aggiudicato definitivamente a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.
3. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.
4. L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, successive offerte in aumento, anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108 della legge fallimentare.

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto intestato al curatore, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (*art. 574 c.p.c.*).

In caso di accoglimento di offerta presentata secondo le modalità fissate dall'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., il prezzo ed ogni altra somma dovranno essere versati entro novanta giorni.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il curatore ne riferisce al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Il curatore deve versare sul libretto della procedura, nelle forme dell'art. 34 l. fall., il prezzo di aggiudicazione (*e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti*), maggiorata degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di



trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato ai fini della vendita.

Sempre entro il termine per il versamento del prezzo, e senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso. Ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di acollo delle relative spese notarili.

Si comunichi al curatore, anche con telefono o fax, non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Nocera Inferiore, lì 1.4.2021

IL GIUDICE DELEGATO
dott.ssa Bianca Manuela Longo

