

FALLIMENTO OPERA IMPIANTISTICA SRL IN LIQUIDAZIONE N.18/07

Giudice delegato: dott.ssa Giuseppa D'Inverno

Curatore: dott. Luciano Bifulco

Ordinanza di vendita immobiliare

(art. 107 e 108 l. fall.; artt.569 e ss. c.p.c.)

.....
IL GIUDICE DELEGATO

al fallimento della OPERA IMPIANTISTICA SRL IN LIQUIDAZIONE, dichiarato con sentenza n. 18 del Tribunale di Nola del 29.05.2007;

VISTA l'istanza di vendita depositata;

LETTI gli atti e, in particolare, le relazioni redatte dal CTU, ing. Tommaso Romano, e dal Notaio, dott. Paolo Guida agli atti della procedura;

CONSIDERATO l'esito vittorioso dell'azione revocatoria ex artt. 64 e 67 l.f. esperita dalla curatela fallimentare avverso l'atto dispositivo per notar Ornella del Gaudio in data 3.11.2005 relativo al seguente bene immobile:

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobili ubicati nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) alla via E. De Nicola n. 14 e n. 16 (precedentemente denominata via Casamanna – traversa I, n. 8). Il locale situato al piano terra è costituito da un unico ambiente con locale ad uso bagno della superficie di 110 mq (con all'interno una zona soppalcata di 50 mq) ed un piano seminterrato costituito da un unico grande ambiente della superficie di 121 mq (accessibile tramite una rampa pedonale e carrabile).

I locali non presentano accessi all'area condominiale del fabbricato di cui fanno parte.

CONFINI

L'immobile confina da un lato con la strada e per i restanti tre lati con l'area condominiale del fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli (NA) alla via E. De Nicola n. 14 e n. 16 (precedentemente denominata via Casamanna – traversa I, n. 8).

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il locale ubicato al Piano terra è iscritto nel N.C.E.U. di Casalnuovo di Napoli (NA) al Foglio 4, particella 741, sub 2, cat. C/2, classe 2, rendita € 170,43. Il locale ubicato al Piano seminterrato è iscritto nel N.C.E.U. di Casalnuovo di Napoli (NA) al Foglio 4, particella 741, sub 9, cat. C/2, classe 2, rendita € 187,47.

PROVENIENZA

Trascrizione effettuata in data 03.11.2005 con atto per notar Ornella Del Gaudio, atto trascritto il 10.11.2005 ai nn. 61546/33721 a favore di Raimondo Concetta (nata a Casoria il 24.08.1970) e

**TRIBUNALE DI NOLA
PRIMA SEZIONE CIVILE**

contro la società Opera Impiantistica srl avente ad oggetto l'atto di vendita della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) e riportati in N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 741, sub 2 e 9. Detta formalità è stata annotata di inefficacia in data 27.01.2016 ai nn. 3385/330 giusta sentenza del Tribunale di Nola rep. n. 662/2010 del 9 marzo 2010. Si segnala che il giudizio contro Raimondo Concetta (acquirente nell'atto per notar Del Gaudio) era stato introdotto con domanda giudiziale di accertamento simulazione atti trascritta il 03.08.2007 ai nn. 58153/29221.

Trascrizione effettuata in data 27.01.2000 con atto per notar N. Capuano, atto trascritto il 15.02.2000 ai nn. 4515/3014 a favore della società Opera Impiantistica s.r.l. e contro la società E.R.C.A. s.r.l. con sede in Casalnuovo di Napoli avente ad oggetto l'atto di vendita della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Casalnuovo di Napoli e riportati in N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 741, sub 2 e 9.

DATI CONCERNENTI LA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato senza regolare concessione edilizia. Lo stesso è stato, tuttavia, regolarizzato in data 03.03.1997 tramite il rilascio da parte del Comune della concessione in sanatoria n. 90 del 03.03.1997 a seguito della presentazione della domanda di condono edilizio presentata il 28.02.1995 con prot. n. 9487.

Lo stato dei luoghi risulta, tuttavia, difforme rispetto alla citata concessione in sanatoria a causa della realizzazione del soppalco e del bagno ubicati nel locale al piano terra, della chiusura della porta di accesso all'area condominiale e di un accesso al vano scala dal locale al piano terra, chiusura dell'accesso dal locale seminterrato al vano scala e dall'apertura di un accesso alla strada del locale al piano terra avente dimensioni di circa 9 mq.

Il consulente tecnico ha precisato che, relativamente al soppalco, non sarà possibile procedere alla sanabilità atteso che l'altezza utile (190 cm) è difforme con quanto previsto dall'art. 56 del regolamento edilizio del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Per le altre irregolarità sarà possibile procedere alla regolarizzazione degli abusi presentando regolare domanda ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 presso il Comune di Casalnuovo di Napoli oppure ripristinando lo stato dei luoghi presente nelle planimetrie della concessione edilizia.

GRAVAMI

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli risultano iscritte le seguenti formalità:

- 1) Domanda giudiziale di accertamento di simulazione atti trascritta il 3.08.2007 ai nn. 58153/29221 a favore della massa dei creditori del Fallimento Opera Impiantistica srl (fallimento n. 18/07 – Tribunale di Nola) contro Raimondo Concetta, gravante sui seguenti

**TRIBUNALE DI NOLA
PRIMA SEZIONE CIVILE**

beni siti in Casalnuovo di Napoli al Viale Graziella snc e riportati in catasto al fg. 4, p.lla 741, sub 2 e 9.

- 2) Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Nola il 29 maggio 2007, rep. 18/2007, trascritta il 16.11.2016 ai nn. 47751/36828 a favore della massa dei creditori del fallimento Opera Impiantistica s.r.l. - n. 18/07, contro Opera Impiantistica s.r.l., sede Casalnuovo di Napoli.

ATTESO che il valore di stima (al netto degli oneri relativi ai lavori di ripristino dello status *quo ante*) è pari ad euro 113.116,00;

PRESO ATTO dell'entrata in vigore del D.L. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015;

RILEVATO, preliminarmente, che, ai sensi dell'art. 105 L.F., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;

VISTI gli artt. 104-ter, 107 e 108 l. fall. e gli artt. 569 e ss. c.p.c.

ORDINA

La vendita senza incanto della piena proprietà dell'immobile sopra specificato, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella perizia del CTU, che devono essere consultati dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura

La vendita avrà luogo innanzi a questo Giudice delegato il giorno 20/04/11 h. 13,30

PREZZO BASE D'ASTA è di euro 113.116,00.

OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita, al netto delle spese di trasferimento in esse comprese le spese di cancellazione di ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole, e dei tributi gravanti sull'acquirente, è di euro 84.837,00 (pari al 75% del valore d'asta).

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato entro le ore 11.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita innanzi al Giudice.

Il rilancio minimo è di euro 5.000,00 per ciascun lotto.

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni:

1. Le offerte irrevocabili 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.

TRIBUNALE DI NOLA
PRIMA SEZIONE CIVILE

2. L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa, a pena di inefficacia, presso il Tribunale di Nola, Sezione Fallimentare, entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto. Sulla busta il cancelliere ricevente annoterà il nome del giudice e del curatore, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.
3. L'offerta di acquisto dovrà pervenire in Cancelleria entro l'ora ed il giorno fissato e, contenuta nella busta chiusa, dovrà essere formulata a mezzo di domanda sottoscritta in regola con l'imposta di bollo e dovrà contenere: **a)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da chi sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, regime patrimoniale coniugale se coniugato; **b)** se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi del legale rappresentante ed allegare all'offerta il certificato camerale, in corso di validità da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **c)** se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e se è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo; **d)** se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare; **e)** la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'ordinanza di vendita; **f)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta; **g)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima con i relativi allegati ed alla relativa integrazione, del programma di liquidazione in uno al relativo supplemento e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita 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; **h)** il recapito telefonico nonché il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica dove si desidera ricevere le comunicazioni della procedura.
4. L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., è irrevocabile, salvo che:
 - A. il giudice disponga l'incanto;

**TRIBUNALE DI NOLA
PRIMA SEZIONE CIVILE**

- B. siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
5. All'offerta relativa a ciascun lotto dovranno essere allegati: **a)** una fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, che l'offerente dovrà portare con se, in originale, il giorno della vendita; **b)** un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Nola - Fallimento n. 18/07" per un complessivo importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato, ovvero in caso di mancata aggiudicazione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, a titolo di penale, salvo il diritto all'eventuale maggior danno; **c)** un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Nola - Fallimento n. 18/07" per un complessivo importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese.
 6. L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice (ovvero del professionista delegato), sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data indicati per assistere all'apertura delle buste e partecipare all'eventuale gara.
 7. L'offerta sarà accolta se sarà pari o superiore al PREZZO BASE indicato nell'avviso di vendita. Se l'offerta sarà minore del PREZZO BASE indicato ma, comunque, almeno pari all'offerta minima, sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
 8. In caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara ex art. 573 c.p.c., con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; il rilancio minimo è stabilito nell'ordinanza di vendita.
 9. In caso di più offerte valide ed efficaci, qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata, termine indicato per il pagamento.

TRIBUNALE DI NOLA
PRIMA SEZIONE CIVILE

10. Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il Giudice -- non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
- ✓ la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - ✓ la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'Unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - ✓ la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
 - ✓ la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.
11. In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 60 giorni dalla aggiudicazione definitiva, sul conto corrente acceso alla procedura, ovvero con assegni circolari intestati alla Procedura che il curatore provvederà poi a versare.
12. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso la cancelleria fallimentare copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.
13. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.
14. La vendita - che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento - 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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in

TRIBUNALE DI NOLA
PRIMA SEZIONE CIVILE

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

15. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura e a spese dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.
16. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
17. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 60 gg. dall'aggiudicazione.
18. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
19. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
20. **PUBBLICITÀ:** **A)** Il curatore darà pubblicità, tramite pubblicazione di un estratto sui seguenti quotidiani di informazione, edizioni nazionali, non oltre giorni 45 precedenti la data prevista per la vendita: IL MATTINO. Il curatore darà, inoltre, comunicazione mediante pubblicazione sui siti internet www.legalmente.it e www.astegiudiziarie.it. Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il curatore, dott. Luciano Bifulco, con studio in Napoli, alla via Nuova Marina n.5 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00, tel. 081/5544485) e la Cancelleria del Tribunale di Nola. Il curatore, personalmente ovvero a mezzo di suoi incaricati, previa richiesta da trasmettere a mezzo fax al n.0815544485, consentirà la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti e potrà trasmettere il file degli elaborati peritali mediante posta elettronica". **B)** La vendita sarà preceduta, almeno dieci giorni prima della scadenza fissata per la presentazione delle offerte, dall'affissione, per tre giorni consecutivi, nell'albo del Tribunale a cura del curatore; dalla data in cui risulterà operante il Portale del Ministero della Giustizia di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. (e art. 161 quater disp. att. c.p.c.), l'avviso sarà inserito nel detto portale; **C)** L'ordinanza di vendita è notificata a cura del curatore ai creditori iscritti almeno 30 giorni prima della vendita.

Nola, il _____

10-03-2017
Mencaglia

Il Giudice delegato
(dott. ssa Giuseppa Di Iuverno)