

Dott.ssa Giovanna Carrieri
Commercialista
Via del Chiostro n. 25 – 80134 Napoli
Tel. 081-5535098 – Fax 081-19574732

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII Sezione Fallimentare
Fall. 143/2016

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Giovanna Carrieri, con studio in Napoli alla Via del Chiostro n. 25, delegato ai sensi degli artt. 105 e 108 l. fall. e dell'art. 591 bis c.p.c. per il compimento delle operazioni di vendita nell'ambito del fallimento in epigrafe, con provvedimento del 23.05.2017, emesso dal G.D. dott. Eduardo Savarese

AVVISA

che il giorno **16 gennaio 2019 alle ore 15.00** presso il proprio studio in Napoli alla via del Chiostro n.25, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti diritti immobiliari:

LOTTO Primo): piena proprietà dell'immobile ad uso deposito sito in Napoli alla Via Domenico Colasanto n.19 (già via Francesco Verrotti n.19 e, prima ancora, Via I Traversa Montevergine n.19) ubicato al piano seminterrato del fabbricato corrispondente al civico, della superficie netta di mq. 86,28 avente ingresso dalla porta a sinistra scendendo le scale.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli Sez. SOC, foglio 5, Particella 260, sub 16, z.c. 5, categoria C/1 classe 6, rendita € 2.411,85

Prezzo Base:	€	17.048,00
Offerta minima:	€	12.786,00
Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad:	€	1.800,00

Stato di occupazione: l'immobile è libero da persone e cose.

Provenienza: l'immobile è pervenuto alla fallita Se.Ma. impianti sas con atto di compravendita per notaio Massimo Proديو di Napoli in data 16 giugno 2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25 giugno 2005 ai numeri 23045/11098.

LOTTO Secondo): piena proprietà dell'immobile ad uso deposito sito in Napoli alla Via Domenico Colasanto n.19 (già via Francesco Verrotti 19 e, prima ancora, Via I Traversa Montevergine n.19) ubicato al piano seminterrato del fabbricato corrispondente al civico, della superficie netta di mq.112,21, avente ingresso dalla porta a destra scendendo le scale.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli Sez. SOC, foglio 5, Particella 260, sub 17, z.c. 5, categoria C/1 classe 6, rendita € 2.773,63

Prezzo Base:	€	20.113,00
Offerta minima:	€	15.085,00
Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad:	€	2.100,00

Stato di occupazione: l'immobile è libero da persone e cose.

Dott.ssa Giovanna Carrieri

Commercialista

Via del Chiostro n. 25 – 80134 Napoli

Tel. 081-5535098 – Fax 081-19574732

Provenienza: l'immobile è pervenuto alla fallita Se.Ma. impianti sas con atto di compravendita per notaio Massimo Prodicò di Napoli in data 16 giugno 2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25 giugno 2005 ai numeri 23044/11097.

Situazione urbanistica- conformità del bene rispetto alle norme edilizie: come accertato dal C.T.U. geometra Pasquale Nocerino nella perizia di stima depositata in cancelleria in data 12 aprile 2017, alla quale il presente avviso fa completo riferimento anche per una migliore e più dettagliata descrizione degli immobili in vendita, e dalla documentazione agli atti, cui integralmente si rinvia, risulta che persistono per i suddetti lotti 1) e 2) abusi non sanabili, nonché abusi sanabili meglio individuati nella relazione peritale a cui si fa rimando.

E' esposto in CTU altresì che a seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è risultato, come da attestazione rilasciata dal Comune (vedi nota del 17/02/2017, PG/2017/135516), che per il fabbricato sito in Via Montevergine n. 19, (oggi Via D. Colasanto n. 19) è stata rilasciata una licenza edilizia n. 1295/1959, pratica n. 713/1959. Sul punto si richiama espressamente la CTU.

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nelle relazioni del CTU, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) **Lotti:** la vendita avrà luogo in tre lotti;

2) **Prezzo Base:** il prezzo base è indicato in calce alla descrizione di ciascun immobile;

3) **Modalità e termini di presentazione e requisiti di validità delle offerte:**

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Via del Chiostro n. 25, Tel. 081-5535098, mediante deposito in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno che precede la data fissata per la vendita, dal lunedì al venerdì negli orari di studio, salvo festività (ove la scadenza del termine fissato coincida con il sabato o con un giorno festivo, si dovrà provvedere entro la stessa ora del primo giorno feriale immediatamente precedente). Si precisa che la busta dell'offerta deve essere consegnata completamente in bianco, priva di qualsiasi segno o scritta; su di essa saranno annotate, a cura del professionista delegato o di un suo collaboratore, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il giorno e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita. 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 quale termine finale, sia già entrato nello studio del professionista munito della busta chiusa.

Dott.ssa Giovanna Carrieri

Commercialista

Via del Chioistro n. 25 – 80134 Napoli

Tel. 081-5535098 – Fax 081-19574732

- Le offerte di acquisto devono consistere in una dichiarazione scritta, redatta in carta da bollo (€ 16,00) e sottoscritta personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (in tal caso, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha depositato l'offerta, presso lo studio del professionista delegato). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, munito dei necessari poteri;

- L'offerta deve contenere:

-- indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email o pec (se in possesso) dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è 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. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, partita IVA o codice fiscale, nonché i dati anagrafici completi del legale rappresentante;

-- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Napoli da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria fallimentare del tribunale ex art. 174 disp. artt. c.p.c.);

-- indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

-- 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.

-- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta;

-- indicazione del tempo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione; 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 90 giorni) e delle modalità di pagamento del prezzo e degli oneri tributari: in mancanza di indicazioni, il termine di pagamento è di **60 giorni** dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura;

-- in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del

Dott.ssa Giovanna Carrieri

Commercialista

Via del Chioistro n. 25 – 80134 Napoli

Tel. 081-5535098 – Fax 081-19574732

prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

-- in relazione al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato, in tutto o in parte da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

4) **contenuto della busta chiusa di cui al punto 3) a) che precede:** la busta dell'offerta deve contenere, oltre all'offerta redatta come sopra indicato:

- fotocopia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente;

- assegni circolari non trasferibili intestati “**Tribunale Napoli Fall. n. 143/2016**”, uno di importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini; ed uno di importo pari al **5% del prezzo offerto**, a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario).

- ove necessario, documentazione comprovante i poteri di firma e la legittimazione del rappresentante di persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica e del procuratore, provvedimenti autorizzativi in caso di partecipazione di minori o incapaci; certificato in corso di validità rilasciato dal Registro Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica ed i poteri del rappresentante;

- originale della procura notarile in bollo, ove richiesta.

5) **esame delle offerte e aggiudicazione:** le buste contenenti le offerte saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nel luogo suindicati.

A) Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purchè l'offerta stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita.

B) Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, di importo **inferiore** al prezzo base in misura non superiore al 75% (se cioè l'offerta è almeno pari all'offerta minima), il professionista delegato riferirà la circostanza al Giudice Delegato il quale valuterà, sentito il curatore, se far luogo alla vendita, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

C) Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, gli offerenti saranno invitati, ex art. 573 c.p.c., ad una gara sulla base dell'offerta più alta. La gara tra gli offerenti si svolgerà nel medesimo giorno ed ora fissati per la vendita senza incanto, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, mediante rilanci verbali con offerte in aumento di importo non inferiore a quanto indicato in calce alla descrizione di ciascun immobile;

-- nell'ipotesi di adesione alla gara, si procederà ad aggiudicazione in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo così raggiunto all'esito della gara stessa sia comunque inferiore al prezzo base indicato

Dott.ssa Giovanna Carrieri

Commercialista

Via del Chiostro n. 25 – 80134 Napoli

Tel. 081-5535098 – Fax 081-19574732

nel presente avviso. In tal caso, il professionista delegato riferirà la circostanza al Giudice Delegato il quale valuterà, sentito il curatore, se far luogo alla vendita, quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

-- nell'ipotesi di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, il professionista delegato riferirà la circostanza al Giudice Delegato il quale disporrà la vendita a favore del migliore offerente ovvero ordinerà l'incanto, quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato nel presente avviso.

In ogni caso ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto nell'ordine dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei termini di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

6) Modalità di restituzione della cauzione: ai sensi dell'art. 580 c.p.c. se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'asta, salvo che lo stesso non abbia omissis di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

SI INFORMA che

- della presente vendita senza incanto sarà data pubblica notizia mediante:
 - affissione dell'avviso di vendita all'albo del Tribunale, in attesa dell'operatività del portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della giustizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., per almeno **3 giorni** continui;
 - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno **60 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
 - pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "Il Mattino", almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
 - chiunque, tranne il fallito ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire;
 - l'offerta non è efficace:
 - 1) se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° comma;
 - 2) se è **inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;**
 - 3) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto o con modalità diverse da quelle stabilite nel presente avviso;
- l'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che venga disposto l'incanto ovvero venga disposta la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (art. 571 c.p.c.) ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno fissato nel presente avviso per l'apertura delle buste;

Dott.ssa Giovanna Carrieri

Commercialista

Via del Chioistro n. 25 – 80134 Napoli

Tel. 081-5535098 – Fax 081-19574732

- l'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è **definitiva**;
- il **saldo prezzo** dovrà essere versato entro e non oltre il termine di **60 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), senza alcuna sospensione feriale, mediante assegno circolare n.t. intestato al "Tribunale di Napoli fallimento n. 143/2016".
- entro il medesimo termine di **60 giorni** l'aggiudicatario dovrà versare anche una somma idonea a coprire tutte le spese di trasferimento del bene, la cui entità sarà stabilita dal delegato dopo la vendita;
- se il prezzo non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncerà la revoca dell'aggiudicazione e la **perdita della cauzione a titolo di multa**, salvo il risarcimento del maggior danno;
- il bene verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione di tutte le formalità esistenti al momento della vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario potrà richiedere un finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione. Qualora lo stesso abbia ottenuto finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, presso lo studio del professionista delegato, copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui ciascun bene si troverà al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (ove esistenti) del complesso di cui ciascun bene fa parte, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza;
- 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 è a corpo e non a misura e non è 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, eventuali differenze di misura o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, 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;
- è esclusa qualsiasi garanzia, consegna ed allegazione di documentazione sulla sicurezza degli impianti di cui all'articolo 13 del D.M. 22.1.2008 n. 38 e di certificazione energetica;
- non risultano proposte o proponibili nei confronti del curatore domande giudiziali aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà su parti dell'immobile posto in vendita.

Dott.ssa Giovanna Carrieri

Commercialista

Via del Chioistro n. 25 – 80134 Napoli

Tel. 081-5535098 – Fax 081-19574732

- circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del D.P.R. n. 380/01 e di cui agli artt. 17 co. 5 e 40, co. 6° della legge n. 47/85.
- 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;
- eventuali oneri condominiali insoluti cederanno a carico dell'acquirente nei limiti di legge;
- si invita il curatore a presenziare alle operazioni di vendita;
- a norma dell'art. 591-bis c.p.c. tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice ovvero dal cancelliere o dal giudice, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Napoli, alla Via del Chioistro n. 25;
- per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge (si veda in particolare il D.L. n. 83/2015 come convertito dalla Legge n. 132/2015).

* * * * *

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, 7° Sezione Fallimentare, 14°/15° piano della Torre A, ove chiunque vi abbia interesse potrà acquisire maggiori informazioni, anche sulle generalità del fallito.

Per maggiori informazioni collegarsi al sito internet www.legalmente.net. Per visionare l'immobile contattare il COLLEGIO DEI CURATORI DEL FALLIMENTO, avv. Valeria Manzo e avv. Amedeo Melchionda pec: FALL.SE.MA.IMPIANTI@PEC.IT.

Napoli, 07 novembre 2018

Il professionista delegato
dott.ssa Giovanna Carrieri