

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

### Tribunale di Napoli

#### Sezione Fallimentare - Fall. n.221/2012

La sottoscritta dott.ssa Francesca Iacomino, dottore commercialista, quale curatore del fallimento n. 221/2012 del Tribunale di Napoli, sezione fallimentare, giusta ordinanza della dott.ssa M. Ragosta del 05.02.2022 e successiva del Pres. dott. Gianpiero Scoppa del 14.10.2022, *visti* gli artt. 105 e 107 L.F.;

#### RENDE NOTO

Che il fallimento indicato in epigrafe intende vendere con la formula senza incanto, con eventuale gara tra gli offerenti, gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare siti in Marcianise (CE) - Strada Statale 87 Sannitica, rotatoria Marcianise, località "Parco Monaco", suddivisi nei seguenti lotti:

#### **LOTTO 4**

Costituito dalla seguente unità immobiliare: Piena proprietà locale commerciale, libero.

Prezzo base: Euro 12.755,25

Offerta minima presentabile pari al 75% del prezzo base: Euro 9.566,44

Rilancio minimo in caso di gara pari al 5% del prezzo base d'asta.

Dati catastali: riportato al Catasto fabbricati al foglio 17, particella 5236 subalterno 66, categoria C/1, classe 5, mq 63, rendita catastale euro 1.236,40, piano 2, interno 76.

Confini: a Nord con lo spazio comune (sub77); a Est con il box int. n° 77 (sub 67); a Sud con il box int. n. 75 (sub 65); ad Ovest con il box int. n. 86 (sub 85).

Titolo di provenienza: atto per notar Massimo Lottini del 31.10.2002 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 5.11.2002 ai nn. 32819/26080.

#### **LOTTO 5**

Costituito dalla seguente unità immobiliare: Piena proprietà locale commerciale, libero.

Prezzo base euro 13.632,00

Offerta minima presentabile pari al 75% del prezzo base: euro 10.224,00

Rilancio minimo in caso di gara pari al 5% del prezzo base d'asta.

Dati catastali: riportato al Catasto fabbricati al foglio 17, particella 5236 subalterno 67, categoria C/1, classe 5, mq 66, rendita catastale euro 1.295,27, piano 2, interno 77.

Confini: a Nord con lo spazio comune (sub 77); a Est con il box int. n. 78 (sub 68); a Sud con il box int. n.74 (sub 64); a Ovest con il box int. n. 76 (sub 66).

Titolo di provenienza: atto notaio Massimo Lottini del 31.10.2002 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. M. C. Vetere il 5.11.2002 ai n° 32819/26080.

#### **LOTTO 6:**

Costituito dalla seguente unità immobiliare: Piena proprietà locale commerciale.

Stato dell'immobile: Libero.

Prezzo base euro 13.632,00

Offerta minima presentabile pari al 75% del prezzo base: euro 10.224,00

Rilancio minimo in caso di gara pari al 5% del prezzo base d'asta.

Dati catastali: riportato al Catasto fabbricati al foglio 17, particella 5236 subalterno 68, categoria C/1, classe 5, mq 66, rendita catastale euro 1.295,27, piano 2, interno 78.

Confini: a Nord con lo spazio comune (sub 77); a Est con il box int. n° 79 (sub 69); a Sud con il box int. n°73 (sub 63); a Ovest con il box int. n° 77 (sub 67).

Titolo di provenienza: atto per notar Massimo Lottini del 31.10.2002 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 5.11.2002 ai n° 32819/26080.

### **LOTTO 7**

Costituito dalla seguente unità immobiliare: Piena proprietà locale commerciale.

Stato dell'immobile: Libero.

Prezzo base euro 13.986,00

Offerta minima presentabile pari al 75% del prezzo base: euro 10.489,50

Rilancio minimo in caso di gara pari al 5% del prezzo base d'asta.

Dati catastali: riportato al Catasto fabbricati al foglio 17, particella 5236 subalterno 69, categoria C/1, classe 5, mq 66, rendita catastale euro 1.295,27, piano 2, interno 79.

Confini: a Nord e ad Est con lo spazio comune (sub 77); a Sud con il box int. n° 72 (sub 62); a Ovest con il box int. n° 78 (sub 68).

Titolo di provenienza: atto per notar Massimo Lottini del 31.10.2002 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 5.11.2002 ai n°. 32819/26080.

\*\*\*

Tutti gli immobili in vendita sono, comunque, più dettagliatamente descritti nella relazione estimativa redatta dal professionista incaricato geom. Tommaso Mandato e nella certificazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Luciano Porta, sopra richiamate, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche, gli oneri e i pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Tanto premesso, il curatore

### **INVITA**

gli interessati all'acquisto dei predetti beni a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto per i predetti lotti al prezzo base indicato e comunque nel limite dell'offerta minima.

#### **LUOGO, DATA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 1) Ognuno, tranne il fallito, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile;
- 2) le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario, munito di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare;

3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso la cancelleria fallimentare entro il **14 dicembre 2022 alle ore 11:30;**

4) la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il giorno **15 dicembre 2022, ore 12:00,** innanzi al Giudice Delegato Pres. dott. Gianpiero Scoppa presso il Tribunale Civile di Napoli, Centro Direzionale, VII sezione fallimentare, aula del Giudice Delegato Pres. dott. Gianpiero Scoppa;

5) le offerte sono segrete ed irrevocabili salvo che non siano state accolte nel termine di 120 giorni dalla loro presentazione o nel caso in cui venga disposta la gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c., e, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

### **CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE**

1) Le offerte d'acquisto devono essere depositate in busta chiusa, entro il giorno e l'ora sopra indicati, presso la cancelleria fallimentare del giudice delegato, dott. Gianpiero Scoppa;

2) all'esterno della busta dovrà essere indicato, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

3) l'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare ex art. 320 c.c.; se 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 il certificato canterale (non la visura) in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta, che dovrà essere munito di valido documento di identità; se l'offerta sia presentata dal procuratore legale la stessa dovrà essere sottoscritta da quest'ultimo il quale dovrà allegare all'offerta la procura speciale (notarile) in originale e copia del suo documento; ove questi concorresse per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare in cancelleria il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;

- b) 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 del Tribunale);
  - c) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'importo indicato per l'offerta minima (e cioè di oltre  $1\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta) stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base sarà il giudice delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;;
  - e) tempo e modalità del pagamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al trasferimento: in mancanza di indicazioni il termine per il pagamento è di 120 giorni dall'aggiudicazione da eseguirsi mediante assegno circolare da intestare alla procedura;
  - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dei suoi allegati e della certificazione notarile, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza delle modalità di svolgimento della vendita;
  - g) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine) si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
  - h) all'offerta dovrà essere allegato uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare per un importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo, ed il residuo 5% a titolo di fondo spese (salvo eventuale supplemento, se necessario), ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della lettera precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 4) l'offerta non sarà considerata efficace:
- a) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
  - b) se il prezzo offerto è inferiore all'offerta minima sopra indicata;
  - c) se l'offerente non presenta cauzione, nelle modalità e nella misura indicate;
- 5) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena la facoltà del giudice delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
- 6) la deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del giudice delegato.

#### **APERTURA BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

1) La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data su indicati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte, ed a partecipare all'eventuale gara, precisandosi che si potrà procedere all'aggiudicazione anche quando questo non compaia il giorno fissato per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte;

2) le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte sopra indicata;

3) in caso di presentazione di un'unica offerta valida:

- se detta offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso la stessa è senz'altro accolta;

- se detta offerta è inferiore al prezzo base purché non inferiore all'importo dell'offerta minima indicato nella presente ordinanza, il curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

4) se vi sono più offerte valide:

- il curatore, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, da svolgersi mediante rilanci verbali, con intervallo minimo di un minuto, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, a tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nella presente ordinanza riguardo a ciascun lotto ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, per la cui individuazione il giudice delegato tiene conto oltre che dell'entità del prezzo anche delle cauzioni prestate, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

- ove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

- nel caso di più offerte al medesimo prezzo e condizioni si disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta;

5) la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara agli istanti non aggiudicatari, salvo gli stessi non abbiano omissis di partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, in tale ultimo caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE ED ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE**

1) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare:

a) il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo di un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla presente procedura;

b) il fondo spese nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, a mezzo di un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura, salvo diversa quantificazione che effettuerà il curatore delegato e salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

2) il curatore provvederà a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti che verserà sul c/c intestato alla procedura ex art. 34 l.fall. ed in caso di mancato versamento del residuo prezzo e del predetto fondo spese, entro detti termini, il curatore deve darne immediata notizia al giudice delegato il quale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo risarcimento del maggior danno; si precisa che nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale;

3) quando ricorrono giustificati motivi, il giudice delegato, su richiesta dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi; in tal caso, il giudice delegato può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia presentata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari almeno al 30% del prezzo di vendita, rilasciata da una banca società assicuratrici o intermediari finanziari capaci di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia; la fideiussione è rilasciata a favore della procedura fallimentare a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento autorizzativo di cui sopra, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile e va escussa dal curatore su autorizzazione del giudice delegato;

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante in favore della procedura fallimentare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, da consegnare nelle mani del curatore; inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al curatore per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal curatore su autorizzazione del giudice delegato, direttamente dall'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo

concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c. una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento;

- 5) ottenuto il versamento del prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorato degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, il curatore deve sottoporre al giudice delegato la minuta del decreto di trasferimento;
- 6) le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario;
- 7) le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese dell'acquirente, a cura del curatore, salvo che sia stato dispensato dall' acquirente;
- 8) la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento saranno effettuate a spese dell'acquirente ed a cura del curatore;
- 9) il curatore provvederà a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge;
- 10) 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 accollo delle relative spese notarili.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- 1) Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto;
- 2) gli effetti contrattuali (incluso quelli traslativi) si produrranno al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento da emettersi successivamente al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- 3) la vendita 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;
- 4) 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;
- 5) la vendita forzata 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 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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;

- 6) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento, e/o sequestri, saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura;
- 7) le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura;
- 8) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n.380, purché presenti domande di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 9) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 10) la vendita verrà effettuata senza IVA, e quindi con l'applicazione dell'imposta di registro, salvo che l'acquirente non sia soggetto IVA e intenda acquistare l'immobile con IVA; in tal caso la curatela, su richiesta dell'acquirente, si riserva di optare per la vendita con IVA (che tuttavia non verrà considerata nella determinazione del prezzo base, delle offerte e dei rilanci), in tal caso, la parte è tenuta a versarla nel termine previsto o al massimo improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- 11) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- 12) resta ferma la facoltà del Curatore di sospendere la vendita, qualora pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione; il tutto comunque prima del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato entro venti giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita:

- 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia;
- 2) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.casa.it](http://www.casa.it) ;
- 3) per estratto, sul quotidiano "Il Mattino", nell'edizione regionale della Campania e nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano, il ricorso a detta pubblicazione sarà effettuato solo ove non dispendioso per la procedura in relazione all'attivo esistente ed al valore dei beni oggetto dell'ordinanza di vendita;

Dell'ordine di vendita di cui alla presente ordinanza, il curatore, entro 20 giorni dalla comunicazione della stessa, deve dare pubblica notizia a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o muniti di privilegio sugli immobili in vendita notificandogli la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c..

L'interessato all'acquisto potrà richiedere l'eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore dott.ssa Francesca Iacomino domiciliato presso lo studio in Portici (NA) Via Libertà 166 tel. 081.7760228 – potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

Info: Tribunale di Napoli - Cancelleria VII Sezione Fallimentare \_G.D. Pres. Scoppa; dott.ssa Francesca Iacomino 081.7760228 (o.p.)

I beni potranno essere visionati nel rispetto di quanto pro tempore stabilito dalla legislazione sanitaria regionale e nazionale.

Napoli, lì 14.10.2022

Il curatore  
(dott.ssa Francesca Iacomino)