

TRIBUNALE DI NOLA
Sezione Fallimentare
AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ai sensi dell'art. 107 e segg. *l.f.*

Concordato Preventivo “ [REDACTED] ” - n. 3/2015
Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Paduano
Commissario Giudiziale: avv. Umberto Ostieri
Commissario Liquidatore: avv. Antonio Fico

Concordato preventivo “ [REDACTED] ” n. 3/2015 – Tribunale di Nola” in persona del liquidatore giudiziale avv. Antonio Fico, con studio in Napoli al Centro Direzionale di Napoli IS. E/1, 2° Piano, è interessato a raccogliere e valutare proposte di acquisto dei beni immobili di proprietà della società concordataria da formulare in base al presente regolamento pubblicato sui siti: www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net.

La presente non costituisce offerta al pubblico.

Con decreto depositato in data 01.09.2016, il Tribunale di Nola ha omologato il concordato preventivo proposto dalla società “ [REDACTED] ” nominando quale commissario liquidatore l'avv. Antonio Fico.

Con il presente avviso di vendita e relativo regolamento si intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle proposte, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse.

Ai fini del presente avviso e regolamento si intende per:

- **PROCEDURA CONCORSALE:** il concordato preventivo n. 3/2015 “ [REDACTED] ” (C.F.: [REDACTED]) – G.D. dott.ssa Rosa Paduano; commissario giudiziale: avv. U. Ostieri; commissario liquidatore: avv. A. Fico; decreto di omologa del Tribunale di Nola depositato in data 01.09.2016.
- **CAUZIONE:** la somma di denaro versata a mezzo assegni circolari all'atto della presentazione della proposta irrevocabile (e suoi eventuali miglioramenti) pari al 10% del prezzo complessivamente offerto. La cauzione sarà trattenuta a titolo di “penale” – salvo il risarcimento del danno ulteriore – laddove l'aggiudicatario non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo a mezzo assegni circolari, nei termini indicati dalla procedura sul proprio conto corrente ed in caso di mancata conclusione del contratto, per ragioni diverse dal rifiuto a stipulare da parte dell'offerente, sarà restituita nella misura dell'assegno circolare senza che nulla l'aggiudicatario possa pretendere neanche a titolo di interessi.

Tutto ciò premesso si indicano, di seguito, le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formazione delle proposte.

Oggetto della proposta è il bene immobile di seguito indicato:

LOTTO A: immobili sito nel comune di San Vitaliano (NA) alla via Ludovico Ariosto, consistente in: *i)* abitazione riportato in Catasto Urbano al foglio 4, p.lla 645, sub 4, piano T-S1, categoria A2, classe 3, vani 7, rendita euro 542,28; *ii)* locale garage riportato in Catasto Urbano al foglio 4, p.lla 645, sub 14, piano S1, categoria C6, classe 4, mq. 18, rendita euro 51,13; *iii)* locale garage riportato in Catasto Urbano al foglio 4, p.lla 645, sub 15, piano S1, categoria C6, classe 4, mq. 25, rendita euro 71,01.

Il compendio immobiliare consta di una abitazione civile su due livelli (piano terra e piano seminterrato) e due box auto (entrambi al piano seminterrato), ricompresi in un fabbricato ubicato in un parco privato con accesso dalla via Ludovico Ariosto (traversa di Via Appia), in zona semicentrale del comune di San Vitaliano e confina: a nord-est con il giardino della limitrofa proprietà (sub 18); a sud-est con il viale di accesso carrabile afferente al parco adiacente; a sud-ovest con via Ludovico Ariosto; a nord-ovest con l'androne di accesso afferente al parco.

Come si rileva dal contenuto della CTU, le planimetrie catastali riferite alle suddette unità immobiliari risultano allineate con lo stato attuale dei luoghi riportando fedelmente le reali dimensioni complessive dei beni nonché il posizionamento delle tramezzature interne. Fa eccezione solo un piccolo vano realizzato su soppalco al piano seminterrato dell'abitazione civile che potrà essere inserito nella relativa planimetria catastale solo previa verifica (ed eventuale sanatoria) della regolarità urbanistica.

L'immobile in oggetto è stato analiticamente descritto nella documentazione ipocatastale e nella perizia di stima agli atti del fascicolo della Procedura di concordato, documenti che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO BASE: euro 90.562,50

OFFERTA MINIMA (75% DEL VALORE SOPRA INDICATO): euro 67.922,00

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: euro 5.000,00

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'aggiudicatario prende atto di quanto segue.

- (1) I beni immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento, come descritti nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato dalla società concordataria e nella relazione-ipocatastale redatta dal notaio

incaricato dalla procedura, documenti ai quali si rinvia integralmente, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, servitù attive e passive, e che la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia neanche in merito alla regolarità urbanistico-edilizia, catastale ed energetica dell'immobile.

- (2) In caso di vizi, evizione, mancanza di qualità (*anche in relazione alla agibilità e regolarità urbanistica, catastale, energetica, o difformità della cosa venduta*), quantità (*anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro*) o altro, anche non riportati all'interno della perizia di stima, non potrà pretendersi dalla Procedura Concorsuale il risarcimento dei danni subiti, la risoluzione del contratto, la restituzione e/o la riduzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese; tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie ivi previste alle quali espressamente il proponente rinuncia nella proposta irrevocabile dando idonea ed espressa garanzia di manleva e di esonero da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale.
- (3) Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi e la formulazione della proposta di acquisto comporta l'accettazione delle condizioni dettate nel presente regolamento che si intendono, pertanto, apprese.
- (4) Il saldo prezzo, unitamente alle spese di cui al successivo punto 5, ed alle imposte nella misura di legge, dovrà avvenire **entro 90 giorni** (*novanta*) dall'aggiudicazione direttamente alla procedura concordataria, dedotta la cauzione ed il fondo spese versati, a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i o mediante bonifico alle coordinate bancarie della procedura concordataria indicate dal liquidatore giudiziale.
- (5) Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso notaio indicato dal liquidatore giudiziale e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative conseguenti all'aggiudicazione ed al trasferimento dei beni, le spese notarili, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.
- (6) In caso di pluralità di offerenti, si svolgerà, presso lo studio del commissario liquidatore in Napoli al Centro Direzionale di Napoli – Isola E1, 2° Piano, una gara informale al rialzo, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Si precisa che può partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente ma dovrà essere munita di procura speciale notarile. Ai non aggiudicatari verrà immediatamente restituito il deposito versato.

- (7) La vendita è sottoposta alla condizione sospensiva unilaterale, nell'interesse esclusivo della procedura, della mancanza di eventuali offerte migliorative che, ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f., dovessero pervenire al liquidatore giudiziale entro 10 giorni dal deposito in cancelleria della documentazione di cui al comma 5 dell'art. 107 l.f.; fermo restando quanto previsto dall'art. 108 l.f. in ordine ai poteri del giudice delegato di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita.
- (8) Troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. nell'ipotesi di rifiuto dell'aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine indicato (90 giorni) e alla stipula dell'atto notarile entro 1 (*uno*) mese dall'avvenuto saldo prezzo.
- (9) La partecipazione alla vendita competitiva implica, per il partecipante, il riconoscimento espresso di tutto quanto indicato nella perizia di stima relativa all'immobile oggetto della vendita, di quanto altresì certificato dal notaio nella relazione ipo-catastale ventennale e di quanto, infine, è indicato nel presente regolamento.
- (10) Non è previsto il pagamento rateale del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione;
- (11) La partecipazione alla vendita competitiva implica, per il partecipante, il consenso al trattamento dei dati personali, così come previsto dal D. Lgs. n. 196/2003, limitatamente a consentire tutte le attività necessarie per il compimento della medesima vendita competitiva.

REGOLAMENTO PER LE OFFERTE E PER LA PARTECIPAZIONE

- (1) Gli interessati potranno presentare, entro le ore 18.00 del giorno **26 aprile 2022**, in **busta chiusa**, le istanze di partecipazione alla vendita, con l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima presso lo Studio del commissario liquidatore, avv. A. Fico in Napoli al Centro Direzionale di Napoli, Isola E-1, 2° Piano, accompagnato da A/C non trasferibili intestati alla Procedura concorsuale "**Concordato Preventivo 3/2015 - Tribunale di Nola**" pari al **10%** del prezzo offerto a titolo di cauzione.
- (2) La proposta dovrà essere irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c. con un **termine di irrevocabilità** fino al **30 giugno 2022**; la proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà essere ad esso conforme e indicare la espressa accettazione delle condizioni ivi previste; la proposta dovrà indicare l'indirizzo PEC al quale ricevere le comunicazioni della procedura.
- (3) Ove si tratti di società dovrà allegarsi visura aggiornata e documento in copia del legale rappresentante e nella ipotesi di persona fisica un documento di riconoscimento in copia del soggetto proponente e l'indicazione del regime patrimoniale; ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente. Non sono ammissibili proposte per persona da nominare.
- (4) La busta dovrà portare le generalità di chi presenta l'offerta, il numero della procedura (*Concordato Preventivo 3/2015 - Tribunale di Nola*), la data della vendita e nessuna altra indicazione. Il professionista incaricato provvederà, all'atto della presentazione dell'offerta in busta chiusa, ad annotare sulla busta data ed ora del deposito.
- (5) Alle ore 16.00 del giorno indicato per l'apertura delle buste, **27 aprile 2022**, il commissario liquidatore provvederà all'apertura delle buste, alla redazione di un verbale di apertura. L'apertura delle buste, a cura del commissario liquidatore, avverrà nella massima riservatezza, alla presenza delle persone indicate nell'offerta.
- (6) In caso di più offerte valide, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- (7) La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, con rilancio minimo da

effettuarsi pari ad euro 5.000,00 ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, con le modalità innanzi indicate.

- (8) Ai sensi dell'art. 580 c.p.c. se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo; in tal caso la cauzione è restituita solo nella misura di nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma riveniente a tutti gli effetti dalla Procedura.
- (9) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (detraendo dall'importo di aggiudicazione la cauzione), entro il termine improrogabile di 90 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.) mediante assegno circolare intestato a **“Concordato Preventivo n. 3/2015 – Tribunale di Nola”**.
- (10) All'esito del versamento del saldo prezzo e delle spese, imposte, tasse e oneri fiscali se dovuti per legge relativi all'atto di trasferimento, nel termine di 15 giorni, sarà stipulato il contratto di vendita dinanzi al Notaio scelto dalla procedura. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo da eseguirsi con il consenso del creditore ipotecario ovvero, in mancanza, con decreto del G.D. ex art. 108, 2 c., l.f. Resta ferma la facoltà, da parte della procedura, di adottare, fino al momento dell'atto di vendita, provvedimenti di sospensione e mancata stipula della vendita quali ad esempio quelli di cui all'art. 107 e 108 l.f.. Tanto senza che nulla l'aggiudicatario ed i partecipanti possano eccepire o pretendere.
- (11) Se il saldo prezzo ex art.574 e 587 c.p.c. non è depositato nel termine stabilito l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione a titolo di sanzione ed il delegato procederà ad incanto ex art.576 c.p.c.
- (12) Gli interessati potranno visionare i beni prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni. Essi saranno tenuti ad inviare la richiesta via PEC all'indirizzo avvantoniofico@pec.dirittoitalia.it, liquidazionecp32015@procedurepec.it, ovvero mediante mail all'indirizzo avvantoniofico@gmail.com, corredata della copia di un valido documento di riconoscimento.
- (13) Laddove dovessero pervenire due o più offerte di acquisto di pari importo o valutabili di identica convenienza, la scelta dell'aggiudicatario sarà effettuata individuando il soggetto che abbia depositato per primo la propria prima proposta.

(14) Si applica l'art. 107, 4 c., l.f., per cui è possibile che il commissario liquidatore sospenda la liquidazione ove riceva una proposta irrevocabile di acquisto - il cui contenuto deve essere conforme a quanto previsto nel presente regolamento - per un importo migliorativo non inferiore al 10% del prezzo offerto. La proposta, per essere presa in considerazione, dovrà essere depositata presso lo studio del commissario liquidatore secondo le modalità previste nel presente regolamento, prima della conclusione della vendita al soggetto aggiudicatario. Ad essa dovrà essere allegato assegno circolare a cauzione intestato a “**Concordato Preventivo 3/2015 - Tribunale di Nola**” pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto. In esito all'esame della detta proposta - e in ogni caso in cui il commissario liquidatore dovesse decidere di sospendere la vendita - il commissario liquidatore relazionerà al G.D. senza che ciò valga e significhi accettazione della proposta. In tal caso, si provvederà a comunicare a mezzo PEC al soggetto la sua qualifica di nuovo soggetto aggiudicatario con tutte le conseguenze previste nel regolamento. Al precedente aggiudicatario (*e solo a questi*) sarà comunicata, a mezzo PEC, l'esistenza di una nuova offerta ed il prezzo senza indicare il nome dell'offerente.

Per maggiori informazioni e condizioni generali di vendita rivolgersi al commissario liquidatore, avv. Antonio Fico, con Studio in Napoli al Centro Direzionale di Napoli Isola E-1, 2° Piano, tel. 08119562630, e-mail: avvantoniofico@gmail.com. Perizie di stima, relazione ipo-catastale e altre ulteriori informazioni consultabili sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.legalmente.net.