

Studio Legale

Avv. Renato Esposito

Patrocinante in Cassazione

80128 Napoli - Via G. Orsi, 33 - Tel. 081.5560836 - Fax 081.19303286

80038 Pomigliano d'Arco (NA) - Via F. Ferracciano, 39 - Tel. 081.19303711 Fax 081.19303286

P.E.C.: renatoesposito1@avvocatinapoli.legalmail.it - E-mail: espositorenato@virgitio.it

TRIBUNALE CIVILE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

FALL.TO N. 12/2008 - [REDACTED]

G.D. ILL.MA DOTT.SSA GIUSEPPA D'INVERNO

ISTANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI EX ART. 107 CO. 1 L.F.

Ill.mo Sig. G.D. Dott.ssa D'Inverno,

il sottoscritto Avv. Renato Esposito, in qualità di curatore del fallimento in epigrafe, con la presente relaziona e chiede quanto segue.

Beni immobili di proprietà di [REDACTED]

Deve procedersi alla vendita degli ulteriori beni immobili di proprietà del fallito Sig. [REDACTED]

[REDACTED] non venduti in sede di esecuzione immobiliare, e per i quali sono state redatte la perizia di stima da parte dell'Ing. Carlo Pezzuti e la relativa certificazione notarile da parte del Notaio Roberta Benigni.

Lo scrivente, quindi, riterrebbe opportuna la **vendita ex art. 107 co. 1 L.F. a mezzo procedura competitiva e in modalità telematica da effettuarsi con l'ausilio di soggetto specializzato, individuabile nella soc. Aste Giudiziarie Inlinea Spa**, dei seguenti beni:

LOTTO 1

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60, scala unica, piano rialzato (T), interno 1, composto da ampio salone-ingresso con cucina, tre vani, due accessori, ripostiglio e terrazzo con tettoia, con superficie residenziale netta di 125,10 mq. e superficie non residenziale di 69 mq., in NCEU del Comune di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08.

Studio Legale

Avv. Renato Esposito

Patrocinante in Cassazione

80128 Napoli - Via G. Orsi, 33 - Tel. 081.5560836 - Fax 081.19303286

80038 Pomigliano d'Arco (NA) - Via F. Terracciano, 39 - Tel. 081.19303711 Fax 081.19303286

P.E.C.: renatoesposito1@avvocatinapoli.legalmail.it - E-mail: espositorenato@virgilio.it

All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1, catasto terreni fg. 5 p.lla 629 e p.lla 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg. 5 p.lla 631, 632 e 635).

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.lla 1199, fg. 5 p.lla 1451 e 1452, corte comune, cassa scala e interno 2 (fg. 5 p.lla 629 sub. 3).

Valore a base d'asta: Euro 121.000,00, offerta minima Euro 90.750,00.

LOTTO 2

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60 scala unica, piano rialzato (T), interno 2, composto da ingresso, ampio salone con angolo cottura, due vani, due accessori e terrazzo con tettoia, con superficie residenziale netta di 90,9 mq. e superficie non residenziale di 62 mq., in NCEU del Comune di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 309,87. All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1, catasto terreni fg. 5 p.lla 629 e p.lla 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg. 5 p.lla 631, 632 e 635).

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.lla 798, interno 1 (fg. 5 p.lla 629 sub. 2), cassa scala, corte comune.

Valore a base d'asta: Euro 90.500,00, offerta minima Euro 67.875,00.

LOTTO 3

Locale con annesso ufficio ubicato nel Comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60 scala unica, piano seminterrato (S1), interno 3, composto da ufficio con due vani, ampio deposito con superfici a grezzo con piccolo bagno, con superficie ufficio di 62,1 mq., superficie deposito di

Studio Legale

Avv. Renato Esposito

Patrocinante in Cassazione

80128 Napoli - Via G. Orsi, 33 - Tel. 081.5560836 - Fax 081.19303286

80038 Pomigliano d'Arco (NA) - Via F. Terracciano, 39 - Tel. 081.19303711 Fax 081.19303286

P.E.C.: renatoesposito1@avvocatinapoli.legalmail.it - E-mail: espositorenato@virgilio.it

236,00 mq. e superficie servizio igienico di 3,0 mq., per una superficie totale di 301,10 mq.

L'accesso all'immobile è praticato sia attraverso la scala condominiale, sia attraverso una rampa carrabile di ampie dimensioni. In NCEU del Comune di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 282 mq., rendita € 436,92. All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1, catasto terreni fg. 5 p.lla 629 e p.lla 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg. 5 p.lla 631, 632 e 635).

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.lla 798 e p.lla 1199, fg. 5 p.lla 1451 e p.lla 1452, corte comune, cassa scala, corte comune.

Valore a base d'asta: Euro 120.400,00, offerta minima Euro 90.300,00.

LOTTO 4

Locale autorimessa sita nel Comune di Saviano (NA) alla traversa Giancora, 3 scala unica, piano seminterrato (S1), interno 2 con superficie pari a 127 mq. L'accesso all'immobile è praticato sia attraverso la scala condominiale, sia attraverso una rampa carrabile; in NCEU del Comune di Saviano, al foglio 5, particella 1614, sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 127 mq., rendita € 190,21. All'immobile sono associati diritti per 500/1000 della corte/scala comune (fg. 5 p.lla 1614 sub. 1) e del lastrico solare (non accatastato).

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub.1), con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub.1), cassa scale, fg. 5 p.lla 216, con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub. 1);

Valore a base d'asta: Euro 43.200,00, offerta minima Euro 32.400,00.

LOTTO 5

Quota pari a ½ di terreno agricolo ubicato nel Comune di Saviano (NA) alla località Furignano,

Studio Legale

Avv. Renato Esposito

Patrocinante in Cassazione

80128 Napoli - Via G. Orsi, 33 - Tel. 081.5560836 - Fax 081.19303286

80038 Pomigliano d'Arco (NA) - Via F. Terracciano, 39 - Tel. 081.19303711 Fax 081.19303286

P.E.C.: renatoesposito1@avvocatinapoli.legalmail.it - E-mail: espositorenato@virgilio.it

con superficie pari a 3.452 mq.. L'accesso a piedi e con mezzi meccanici alla zona di terreno è dato dal limitone Carrese di accesso che parte dall'alveo di Ottaviano, attraverso la particella 303 del foglio 10; in Catasto Terreni del Comune di Saviano, al foglio 10, particella 302, qualità seminativo arboreo irriguo, classe 2, consistenza are 34 e centiare 52, R.D. E 57,94 e R.A. 24,96. All'immobile è associata servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore su quota parte del fg. 10 p.Ila 303.

L'immobile ricade in zona E2 seminativa arborata, a frutteti, a vigneti ed oliveti del PRG del Comune di Saviano.

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con terreno fg. 10 p.Ila 301, terreno fg. 10 p.Ile 275 e 142, terreno fg. 10 p.Ila 303, terreno fg. 10 p.Ila 134.

Valore a base d'asta: Euro 31.050,00, offerta minima Euro 23.287,50.

Dalla allegata documentazione rimessa allo scrivente dalla società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, emerge che:

- a) l'affidamento dell'incarico alla suddetta società prevede l'esecuzione delle attività preliminari alla vendita (raccolta documenti, analisi del fascicolo, redazione dell'avviso di vendita, redazione del regolamento tecnico per la partecipazione, programmazione del calendario delle vendite nonché il supporto necessario per l'effettuazione delle visite al bene e lo svolgimento della vendita telematica (ricezione domande e cauzioni, aggiudicazione, riscossione saldo);
- b) l'asta competitiva a modalità telematica (c.d. asta diacronica) consente, tramite una piattaforma on-line, la presentazione di offerte a seguito di registrazione sul sito www.astetelematiche.it senza necessità, per gli interessati, di recarsi fisicamente in loco, e che tale tipologia di asta si svolge in un periodo temporale prefissato, allo scadere del quale il bene viene aggiudicato a colui che ha presentato la migliore offerta valida entro la fine della gara;

Studio Legale

Avv. Renato Esposito

Patrocinante in Cassazione

80128 Napoli - Via G. Orsi, 33 - Tel. 081.5560836 - Fax 081.19303286

80038 Pomigliano d'Arco (NA) - Via F. Terracciano, 39 - Tel. 081.19303711 Fax 081.19303286

P.E.C.: renatoesposito1@avvocatinapoli.legalmail.it - E-mail: espositorenato@virgilio.it

c) la modalità di vendita tramite gara telematica non comporta costi ulteriori a carico della procedura ma solo i diritti d'asta a carico dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, lo scrivente Curatore riterrebbe, salva diversa determinazione della S.V. Ill.ma, che tali modalità di pubblicità e di vendita, garantiscano una maggior visibilità dei beni immobili oggetto di vendita ampliando la platea dei potenziali acquirenti.

Sono a carico della procedura:

1) tutte le spese sostenute per l'espletamento dell'incarico (connesse agli aggiornamenti ante-vendita, in fase di vendita e/o al decreto di trasferimento) e per l'eventuale produzione della documentazione mancante necessaria per la vendita;

2) tutte le spese di pubblicità, ad eccezione della pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it; il servizio di real estate sui siti idealista.it e casa.it; il virtual tour 360° (previa verifica di fattibilità) e la realizzazione di campagne pubblicitarie mirate attraverso Google Ads e/o Facebook Ads, che verranno svolti gratuitamente.

Il compenso dovuto per le attività di vendita è previsto solo in caso di esito favorevole della stessa ed è posto interamente a carico dell'aggiudicatario, salva diversa indicazione della procedura; pertanto nessun onere di vendita sarà richiesto alla procedura, salvo il rimborso per le visure ante e post vendita, per le eventuali certificazioni prodotte e necessarie all'espletamento dell'incarico.

Il compenso sarà determinato, sulla base del valore di aggiudicazione del lotto in vendita, dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente, in misura percentuale, come di seguito determinato:

Scaglioni	Valore di vendita	Onorari d'asta escluso iva
I	Fino ad € 150.000,00	3% del valore di vendita, con un minimo di € 1.000,00
II	Da € 150.000,01 fino ad	2,5% del valore di vendita

Studio Legale

Avv. Renato Esposito

Patrocinante in Cassazione

80128 Napoli - Via G. Orsi, 33 - Tel. 081.5560836 - Fax 081.19303286

80038 Pomigliano d'Arco (NA) - Via F. Terracciano, 39 - Tel. 081.19303711 Fax 081.19303286

P.E.C.: renatoesposito1@avvocatinapoli.legalmail.it - E-mail: espositorenato@virgilio.it

	€ 300.000,00	
III	Da € 300.000,01 fino ad € 700.000,00	2% del valore di vendita
IV	Oltre € 700.000,01	1,5% del valore di vendita

Tale compenso sarà versato direttamente ad ASTE GIUDIZIARIE dall'acquirente aggiudicatario.

Si precisa che il predetto compenso stabilito in percentuale sul valore della vendita, è dovuto ad ASTE GIUDIZIARIE anche nei casi di:

- ✓ mancato rispetto da parte della procedura delle condizioni previste dall'incarico in sua vigenza, ad esempio per conclusione della vendita direttamente dalla procedura o tramite mediatore od agenzia;
- ✓ revoca dell'incarico da parte del curatore nel periodo di irrevocabilità dello stesso e/o stipula di contratto di compravendita o decreto di trasferimento con soggetto segnalato/registrato da ASTE GIUDIZIARIE durante l'espletamento del presente incarico;
- ✓ offerte migliorative in aumento sia nel caso in cui la gara tra l'aggiudicatario telematico e gli offerenti in aumento sia gestita tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, che in tutti gli altri casi (compenso da calcolarsi sul prezzo di vendita definitivo).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore, visti gli artt. 107 e 108 l. fall.,

CHIEDE

- a) disporre la vendita delegata dei beni immobili di cui ai 5 lotti descritti in premessa, in modalità telematica, ai valori a base d'asta come innanzi indicati, con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, quale operatore specializzato;
- b) autorizzare, conseguentemente, la curatela alla sottoscrizione dell'incarico nonché di tutti i relativi allegati, nessuno escluso;
- c) autorizzare sin d'ora il pagamento delle spese di pubblicità;
- d) autorizzare la curatela, in aggiunta alla pubblicità suindicata e ricompresa nell'incarico, a

Studio Legale

Avv. Renato Esposito

Patrocinante in Cassazione

80128 Napoli - Via G. Orsi, 33 - Tel. 081.5560836 - Fax 081.19303286

80038 Pomigliano d'Arco (NA) - Via F. Ferracciano, 39 - Tel. 081.19303711 Fax 081.19303286

P.E.C.: renatoesposito1@avvocatinapoli.legalmail.it - E-mail: espositorenato@virgilio.it

richiedere alla soc. Aste Giudiziarie Inlinea Spa la distribuzione di n.200 missive non nominative con l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze degli immobili in vendita, almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- e) autorizzare la curatela ad avvalersi del disposto di cui all'art. 107 co. 4 L.F. con espressa previsione, da inserire nell'avviso, di sospensione della vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da depositarsi presso lo studio del Curatore e debitamente cauzionata nella misura del 10% con assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento, entro gg.10 dalla aggiudicazione;
- f) autorizzare il versamento del saldo prezzo nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- g) autorizzare il trasferimento della proprietà a mezzo decreto di trasferimento da emettersi dal Giudice Delegato;
- h) porre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività di trasferimento, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile.

Naturalmente si resta in attesa delle eventuali diverse determinazioni che la S.V. Ill.ma riterrà opportuno adottare.

Con osservanza.

Nola, 18 gennaio 2021

Il Curatore

Avv. Renato Esposito

Tribunale Ordinario di Nola

FALLIMENTARE

2008 12

Visto, letta l'istanza del curatore

Letti gli artt. 107 e 108 l. fall.

Autorizza

Il medesimo a

a) disporre la vendita delegata dei beni immobili di cui ai 5 lotti descritti in relazione, in modalità telematica, ai valori a base d'asta come innanzi indicati, con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, quale operatore specializzato;

b) conseguentemente, la curatela potrà procedere alla sottoscrizione dell'incarico nonché di tutti i relativi allegati, nessuno escluso;

c) autorizzare sin d'ora il pagamento delle spese di pubblicità;

d) autorizza la curatela, in aggiunta alla pubblicità suindicata e ricompresa nell'incarico, a richiedere alla soc. Aste Giudiziarie Inlinea Spa la distribuzione di n.200 missive non nominative con l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze degli immobili in vendita, almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

e) autorizza la curatela ad avvalersi del disposto di cui all'art. 107 co. 4 L.F. con espressa previsione, da inserire nell'avviso, di sospensione della vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da depositarsi presso lo studio del Curatore e debitamente cauzionata nella misura del 10% con assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento, entro gg.10 dalla aggiudicazione;

f) autorizza il versamento del saldo prezzo nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

g) autorizza il trasferimento della proprietà a mezzo decreto di trasferimento da emettersi dal Giudice Delegato;

h) porre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività di trasferimento, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile.

IL G.D..

Giuseppa D'Inverno

Nola, 26/01/2021