

*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***TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE****Fallimento [REDACTED] n.120/04****Giudice Delegato III.mo Dott. Gennaro Beatrice****Istanza di vendita immobili in Buccino – Pollena Trocchia – Sessa Aurunca****e delega operazioni di vendita ex art. 107 co 1 L.F.**

Ill.mo Sig. G.D. Dott. Beatrice,

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

PREMESSO

La fallita è proprietaria dei seguenti beni immobili:

- A) Villa indipendente in Sessa Aurunca (CE) su 2 piani, con annesso giardino e piscina;
- B) Locali deposito in Pollena Trocchia (NA) siti al piano terra e piano seminterrato della superficie complessiva di circa mq. 800 con annessa area scoperta carrabile di circa mq. 800;
- C) Complesso industriale sito in Buccino (SA) località Isca del Mulino composto da capannone di 3.700 mq. coperti, con annessa palazzina laboratori ed uffici su 2 piani di circa 800 mq. ed area scoperta circostante di 6.700 mq.;

L'esperto stimatore nominato dal Tribunale, Ing. Vincenzo Bifulco, ha provveduto al deposito della perizia di stima dei beni sopra identificati e ha proceduto alla formazione dei seguenti n. 6 lotti per la vendita:

Lotto n. 1:

Fabbricato per civile abitazione con annesso terreno di circa 3.175 mq. ubicato a Sessa Aurunca (CE) – località Piedimonte/Piombo - identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 219, Part. 132, Sub

*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*

2, Cat. A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 3, Cat. A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 4, Cat. C2, e al Catasto Terreni al Fg. 219, Part. 132, qualità Seminativo.

Valore finale di stima del lotto: € 179.731,66.

Lotto n. 2:

Negozio/bottega con annessa area esterna ubicato a Pollena Trocchia (NA) - Via Giuseppe Garibaldi, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Part. 179, Sub. 1, Cat. C1, e al Catasto Terreni al Fg. 3, Part. 179 (Ente Urbano).

Valore finale di stima del lotto: € 285.967,33

Lotto n. 3:

Negozio/bottega ubicato a Pollena Trocchia (NA) - Via Giuseppe Garibaldi, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Part. 179, Sub. 2, Categoria C1.

Valore finale di stima del lotto: € 48.792,77

Lotto n. 4:

Deposito ubicato a Pollena Trocchia (NA) - Via Giuseppe Garibaldi, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Part. 179, Sub. 11, Cat. C2.

Valore finale di stima del lotto: € 209.409,54.

Lotto n. 5:

Terreni non edificabili ubicati a Pollena Trocchia (NA) - Via Giuseppe Garibaldi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 3, Part. 315, qualità Vigneto, Fg. 3, Part. 317, qualità Frutteto e Fg. 3, Part. 318, qualità Frutteto.

Valore finale di stima del lotto: € 39.709,10.

Lotto n. 6:

Fabbricato industriale ubicato in Buccino (SA) - zona industriale – località Isca del Mulino - Via

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

Buccino Stazione snc, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 52, Part. 540, Cat. D7.

Valore finale di stima del lotto: € 1.879.612,98.

Pertanto, essendo stata redatta dal Notaio Marco Marini la relazione ipocatastale, lo scrivente

PRESENTA

istanza di 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, avente ad oggetto il seguente compendio in n.6 lotti:

Lotto n. 1:

Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione con annesso terreno ubicato in Sessa Aurunca (CE) – località Piedimonte/Piombo - identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 219, Part. 132, Sub 2, Cat. A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 3, Cat. A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 4, Cat. C2, e al Catasto Terreni al Fg. 219, Part. 132, qualità Seminativo.

Valore a base d'asta: € 179.731,66.

Rilancio minimo in caso di gara: € 4.000,00,

Lotto n. 2:

Piena proprietà di negozio/bottega con annessa area esterna ubicato in Pollena Trocchia (NA) - Via Giuseppe Garibaldi, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Part. 179, Sub. 1, Cat. C1, e al Catasto Terreni al Fg. 3, Part. 179 (Ente Urbano).

Valore a base d'asta: € 285.967,33.

Rilancio minimo in caso di gara: € 6.000,00.

Lotto n. 3:

Piena proprietà di negozio/bottega ubicato in Pollena Trocchia (NA) - Via Giuseppe Garibaldi, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Part. 179, Sub. 2, Categoria C1.

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

Valore a base d'asta: € 48.792,77.

Rilancio minimo in caso di gara: 2.000,00.

Lotto n. 4:

Piena proprietà di deposito ubicato in Pollena Trocchia (NA) - Via Giuseppe Garibaldi, piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Part. 179, Sub. 11, Cat. C2.

Valore a base d'asta: € 209.409,54.

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00.

Lotto n. 5:

Piena proprietà di terreni non edificabili ubicati in Pollena Trocchia (NA) - Via Giuseppe Garibaldi, identificati al Catasto Terreni al Fg. 3, Part. 315, qualità Vigneto, Fg. 3, Part. 317, qualità Frutteto e Fg. 3, Part. 318, qualità Frutteto.

Valore a base d'asta: € 39.709,10.

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.

Lotto n. 6:

Piena proprietà di fabbricato industriale ubicato in Buccino (SA) - zona industriale – località Isca del Mulino - Via Buccino Stazione snc, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 52, Part. 540, Cat. D7.

Valore a base d'asta: € 1.879.612,98.

Rilancio minimo in caso di gara: € 20.000,00.

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,

*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*

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;
- 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. III.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 compresi nell'incarico di vendita senza costi aggiuntivi la 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., nonché l'assistenza e supporto per le visite dei terzi interessati da effettuarsi in Buccino, Sessa Aurunca e Pollena Trocchia.

Per l'incarico di vendita è dovuto alla soc. ASTE GIUDIZIARIE un compenso posto interamente a carico dell'aggiudicatario, salva diversa indicazione della procedura, determinato, sulla base del valore di aggiudicazione dei lotti in vendita, dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente, in misura percentuale, come di seguito determinato:

*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*

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 € 300.000,00	2,5% del valore di vendita
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.F.,

CHIEDE

Che la S.V. Ill.ma voglia:

- a) disporre la vendita delegata dei beni immobili 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 ex art.107 co 1 LF, con costi a carico dell'aggiudicatario;

*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*

- b) autorizzare, conseguentemente, la curatela alla sottoscrizione dell'incarico nonché di tutti i relativi allegati (bozza avviso di vendita, regolamento per la partecipazione);
- c) autorizzare sin d'ora il pagamento delle spese di pubblicità;
- d) autorizzare la curatela, in aggiunta alla obbligatoria pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 30 giorni prima della vendita nonché alla pubblicità 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 dell'immobile 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 comma 4 L.F. con espressa previsione, da inserire nell'avviso, di sospensione della vendita ove pervenga entro gg.10 dalla aggiudicazione 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 bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente indicato dalla società incaricata nell'avviso di vendita, ove confluiranno le cauzioni;
- f) autorizzare il versamento del saldo prezzo, nonché del fondo spese quest'ultimo quantificato nella misura forfettaria del 20% del prezzo di aggiudicazione - salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione;
- g) autorizzare il trasferimento della proprietà a mezzo atto notarile redatto da Notaio scelto dal Curatore;
- 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 nonché ogni onere fiscale e tributario comunque derivante da detta attività, unitamente al compenso del Notaio incaricato.

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

Naturalmente si demanda alla S.V. Ill.ma ogni diversa valutazione in merito a quanto innanzi
esposto e richiesto ed al prosieguo della procedura.

Con osservanza.

Nola, 7 febbraio 2023

Il Curatore

Avv. Renato Esposito