



TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. MARCO PUGLIESE

DIVISIONE ENDOFALLIMENTARE R.G. 20805/2023

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice,

esaminati l'elaborato tecnico peritale predisposto dall'architetto Adolfo Cacace e la certificazione notarile agli atti del giudizio a firma del Notaio dott. Pietro Di Nocera;

vista la richiesta formulata dalla curatela del Fallimento attore n. 215/2018 del Tribunale di Napoli per la vendita delle unità immobiliari oggetto del presente giudizio di divisione;

considerato che gli immobili oggetto del presente giudizio non sono comodamente divisibili

DISPONE

La vendita della piena intera proprietà delle unità immobiliari di seguito descritte:

LOTTO UNO

Piccolo fabbricato in Monte di Procida al Corso Garibaldi n. 203 (già civico 23/25), costituito da quattro unità abitative, di cui due al piano terra e due al primo piano, con annesso giardino circostante di circa 600 mq. e cantina garage al piano seminterrato.

Le due unità immobiliari al piano terra, ubicate rispettivamente a destra e a sinistra del porticato comune, sono composte ciascuna da due ampi vani, bagno e cucina, con una superficie netta interna di mq. 66 (appartamento a destra sub 4) e mq. 58 (appartamento a sinistra sub 5).

L'unità immobiliare al piano primo, ubicata a destra del corpo scala (identificata in catasto con il sub 6) è composta da tre camere, salone, cucina, bagno e corridoio ed ha una superficie interna netta di circa 126 mq.; l'unità immobiliare ubicata a sinistra del corpo scala (identificata in catasto





con il sub 7) è invece composta da due vani, cucina, bagno e disimpegno ed ha una superficie interna netta di circa 58 mq.

Il garage seminterrato ha una superficie interna netta di circa 72 mq. con un'altezza di circa 2,15 mt.

Il fabbricato, originariamente identificato in NCEU al fg. 5 p.lla 300 sub 1-2-3 e in NCT fg. 5 p.lla 197 e 690, in virtù dell'accatastamento eseguito dall'esperto nominato nella procedura fallimentare, arch. Adolfo Cacace (pratiche nn. 0207505 del 02.11.2020; 0210148 del 04.11.2020; 0214471 - 0214473 - 0214480 - 0214481 del 09.11.2020; 0233456 del 28.11.2020), all'attualità è riportato in NCEU del comune di Monte di Procida al Corso Giuseppe Garibaldi n. 203 con i seguenti dati :

- fg. 5 p.lla 300 sub 4 cat. A4 classe 4, PT vani 3,5, superficie catastale 105 mq, rendita euro 189,80
- fg. 5 p.lla 300 sub 5 cat. A4 classe 3, PT vani 3,0, superficie catastale 83 mq, rendita euro 139,44
- fg. 5 p.lla 300 sub 6 cat. A4 classe 3, P1 vani 6,0, superficie catastale 165 mq, rendita euro 278,89
- fg. 5 p.lla 300 sub 7 cat. A4 classe 3, P1 vani 3,5, superficie catastale 78 mq, rendita euro 162,68
- fg. 5 p.lla 300 sub 8 cat. F5 lastrico solare, P2 consistenza 196 mq
- fg. 5 p.lla 300 sub 9 S1 cat. C/6 classe 2, consistenza 75 mq., rendita euro 143,32
- fg. 5 p.lla 300 sub 10 parti comuni non censibili Piano S1-T-1-2

Si precisa che le particelle di terreno originariamente identificate in NCT fg. 5 p.lla 197 e 690 in data 25.09.2020 (pratica n. 182989 del 25.09.2020) sono state soppresse ed unite al fg. 5 p.lla 300 con destinazione "ente urbano" superficie 918 mq.

Dall'elaborato tecnico a firma dello stesso arch. Adolfo Cacace emerge che l'attuale consistenza immobiliare ha origine da un antico fabbricato rurale ampliato con la realizzazione di : a) un nuovo corpo di fabbrica costruito su





due livelli in aderenza all'edificio originario con adeguamento del corpo scala; b) un porticato al piano terra; c) un ampliamento del primo piano, in corrispondenza dello stesso porticato sottostante; d) un manufatto seminterrato di circa 100 mq. costruito nel lato più interno del giardino, destinato a cantina garage (cfr. descrizione immobile in atto di compravendita per Notaio Margarita del 18.11.1961 trascritto in pari data ai nn. 42497/31178 "... *fabbricato in Monte di Procida, corso Garibaldi 23/25 composto di due stanze principali con accessori e pertinenze al piano terra, due stanze principali con accessori e pertinenze al primo piano e piccola zona di terreno adiacente di are 6,32*)."

L'ufficio Tecnico del comune di Monte di Procida ha attestato che per il fabbricato sopra descritto, nell'arco di tempo tra il 1961 ed il 1970, anno in cui il fabbricato nella sua consistenza attuale è rappresentato nel rilievo aerofotogrammetrico dello stesso comune, non risultano rilasciate licenze edilizie. L'Ufficio ha attestato altresì che, ove ne ricorressero i presupposti, la sanatoria delle opere edilizie sarebbe praticabile soltanto in funzione di una riproposizione dell'istanza di condono ex L. 45/85, in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 D.P.R. 380/01 e 40 comma 6 L.47/85, salvo i pareri delle autorità preposte alla tutela dei vincoli sovracomunali.

L'esperto nominato nella procedura fallimentare, arch. Adolfo Cacace, riferisce che il garage non è condonabile e che pertanto il manufatto dovrà essere demolito.

Si precisa che all'attualità il Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei non consente nuove edificazioni.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili in vendita si rinvia all'elaborato tecnico a firma dell'arch. Adolfo Cacace.

Il fabbricato è pervenuto agli attuali proprietari per successione ereditaria.

Titolo di provenienza ultraventennale atto di compravendita per Notaio Margarita del 18.11.1961 trascritto in pari data ai nn. 42497/31178, sopra citato.

Prezzo base: euro 922.000,00 (novecentoventiduemila/00)





**Valide offerte inferiori fino ad euro 691.500,00
(seicentonovantunomilacinquecento/00)**

**Offerte minime in aumento per eventuale gara euro 20.000,00
(ventimila/00)**

L'immobile è occupato dal fallito.

LOTTO DUE

Terreni in Serrara Fontana e precisamente:

- appezzamento di terreno alla contrada Curtodormi dell'estensione di mq. 198, riportato in NCT al fg. 5 p.lla 34, bosco ceduo di classe 2 are 01,98 R.D. euro 0,26 R.A. 0,01;

- appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 568 riportato in NCT al fg. 10 p.lla 205, bosco ceduo di classe 2 superficie are 05,68 R.D. euro 0,73, R.A. euro 0,03.

Si precisa che i terreni sopra indicati sono posti sullo stesso versante delle pendici dell'Epomeo ma sono distanti tra loro.

La particella 34 è posta lungo un pendio impraticabile sul lato sinistro di una biforcazione della SP 488, si tratta di un terreno fittamente alberato sovrastante un'area boschiva.

La particella 205 è posta sul versante sud del territorio di Serrara Fontana, a valle dell'abitato e della via Francesco Tofa o SP 270, al termine della via Nicola Iacono. Il terreno in vendita è ricoperto da vegetazione selvatica e si trova in una zona di vigneti e piccoli orti.

I terreni sono pervenuti agli attuali proprietari per successione ereditaria.

Prezzo base: euro 24.100,00 (ventiquattromilacento/00)

**Valide offerte inferiori fino ad euro 18.075,00
(diciottomilasettantacinque/00).**

Offerte minime in aumento per eventuale gara euro 1.000,00 (mille/00)

DISPONE





che il giorno 19-3-2024 alle ore 11, con il prosieguo, si procederà innanzi a sé all'esame delle offerte pervenute per la **vendita senza incanto** dei lotti UNO e DUE sopra descritti.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte presentate secondo le prescrizioni di seguito indicate:

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente a quello della vendita, tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 12,00 in busta chiusa e completamente in bianco presso la cancelleria della settima sezione civile 15° piano Giudice dott. Pugliese.

La busta contenente l'offerta e gli allegati potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà precisare il nome del Giudice e la data fissata per l'esame delle offerte, esibendo un valido documento di riconoscimento. Il cancelliere ricevente provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta la data fissata per l'esame delle offerte.

2) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale che per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere presso la cancelleria la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte, depositando la procura speciale notarile di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare.

Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato il certificato camerale in corso di validità attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante.





3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo comma) e dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, il numero del lotto, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Se il prezzo offerto è inferiore (fino al predetto limite di un quarto) rispetto a quello base indicato nel presente avviso, sarà il Giudice a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria notarile e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquisire.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (579 c.p.c. 3 c.).

4) All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile all'ordine di "Fallimento n. 215/18 – Tribunale di Napoli" di importo pari almeno al 15% del prezzo offerto. Di tale somma il 10% viene versato a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, il residuo 5% a titolo di acconto spese di trasferimento. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.





5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte all'orario sopra indicato.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno contestualmente invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta. Ai fini della individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara 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 nella offerta stessa.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito.

All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato.

PRESCRIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento.

2) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro e non oltre il termine perentorio di centoventi giorni (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc.), senza alcuna sospensione feriale, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, a mezzo assegno circolare non trasferibile, all'ordine del "Fallimento n. 215/18 – Tribunale di Napoli". L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare unitamente al saldo del prezzo anche l'importo delle spese di trasferimento, ove la somma già versata a titolo di acconto non sia ritenuta sufficiente.

3) Restano a cura e spese dell'aggiudicatario gli adempimenti di cancellazione delle formalità.

4) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni per le imposte sulla prima casa previa formale comunicazione scritta al difensore della curatela.

5) La pubblicità obbligatoria sarà effettuata a mezzo di:





- inserimento della presente ordinanza sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica "*portale delle vendite pubbliche*" almeno 45 giorni prima della presentazione delle offerte.

- inserzione almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 c.p.c. di copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima con relativi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di un estratto della presente ordinanza sull'edizione domenicale del quotidiano "Il Corriere Del Mezzogiorno";

- limitatamente al lotto 1 distribuzione di volantini ad uso della pubblicità commerciale che saranno inseriti, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc, nelle cassette postali delle abitazioni ubicate nella stessa zona in cui è sito l'immobile in vendita.

6) Il difensore della curatela, avv. Gilda Ferri, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile personalmente ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

Maggiori informazioni presso il difensore della curatela avvocato Gilda Ferri. Tel. 081/2404515. Sito internet: www.astegiudiziarie.it

Napoli, 05.12.2023

Il Giudice

Dott. Marco Pugliese

