

ADDOLORATA CELLO
Dottore Commercialista
Via Giovanni Porzio is G/7 – 80143 NAPOLI
Telefono 081-7501641
e-mail:studiocello@libero.it - pec:addoloratacello@pec.commercialisti.it

TRIBUNALE DI NOLA

Procedura di liquidazione del patrimonio del debitore R.G. 2/2022

AVVISO DI VENDITA DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE N. 2/2022,

La dott.ssa Addolorata Cello, con studio in Napoli, alla Via Giovanni Porzio is G/7, Centro Direzionale di Napoli, Liquidatore della procedura di liquidazione indicata in epigrafe, in virtù di ordinanza del signor Giudice delegato presso il predetto Tribunale, dottoressa Federica Peluso, datata 23.05.2024;

viste la certificazione notarile ex L. 302/98, la relazione di stima agli atti della procedura;

AVVISA

che nel luogo e nella data appresso indicata si terrà la vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNO

Immobile ubicato in Nola, via Polveriera n. 120, piano terra.

DATI CATASTALI: l'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Nola al foglio 17, particella 498, sub 2, categoria A7, classe 2, vani 7,5, R.C. € 948,99.

CONFINI: l'immobile confina ad Est con via Polveriera, a Nord e ad Ovest con via Torricelle.

PROVENIENZA: atto di compravendita del 22.03.2016 a rogito notar Giuseppe Lallo di Nola, rep. 93895/18224, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 11.04.2016 ai nn. 11685/8795;

LOTTO DUE

Immobile ubicato in Nola, via Polveriera n. 120, piano seminterrato.

DATI CATASTALI: l'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Nola al foglio 17, particella 498, sub 4, categoria C2, classe 3, consistenza 175 mq R.C. € 659,77.

CONFINI: l'immobile confina ad Est con via Polveriera, a Nord e ad Ovest con via Torricelle.

PROVENIENZA: atto di compravendita del 22.03.2016 a rogito notar Giuseppe Lallo di Nola, rep. 93895/18224, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 11.04.2016 ai nn. 11686/8796;

ATTUALE STATO DI DETENZIONE DEGLI IMMOBILI: occupati dal debitore.

REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE: il tecnico incaricato dal Tribunale ha dichiarato che gli immobili risultano regolari per la legge n. 47/1985. Il fabbricato, cui appartengono gli immobili oggetto di vendita, è assentito con le Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 180 e 181, ai sensi dell'art. 35, 9° comma della Legge n. 47/85, rilasciate dal Comune di Nola Ufficio Condono in data 15.07.1999.

Successivamente veniva presentata DIA del 24.06.2004 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.

Il tutto come meglio specificato in consulenza, alla quale si fa espresso rinvio per una più esatta ed esauriente descrizione ed individuazione dei beni, per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le ulteriori e più precise

verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

Il professionista liquidatore dell'immobile è la Dott.ssa Addolorata Cello, con studio Napoli alla Via Giovanni Porzio is G/7 (tel.: 081/7501641). Per informazioni rivolgersi a tale professionista.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto" che espressamente vengono riportate nel presente avviso di vendita.

Di seguito si riporta: il prezzo a base d'asta, l'entità dell'offerta minima, l'importo del rilancio, le modalità ed i termini di presentazione delle offerte nonché i casi di inefficacia delle stesse.

Prezzo base Lotto UNO:

€. 112.753,00 (centododicisettescentocinquantatre//00).

Offerta minima:

€. 84.565,00 (ottantaquattrocinquecentosessantacinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara:

€ 5.000,00 (cinquemila/00).

Prezzo base Lotto DUE:

€. 38.813,00 (trentottomilaottocentotredici/00).

Offerta minima:

€. 29.110,00 (ventinovemilacentodieci/00)

Rilancio minimo in caso di gara:

€ 5.000,00 (cinquemila/00).

Modalità e i termini di presentazione delle offerte.

Le **offerta di acquisto in bollo in busta chiusa** dovranno essere depositate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, presso lo studio del liquidatore ovvero in altro luogo da indicarsi all'occorrenza, in ogni caso nel circondario della Corte d'Appello di Napoli.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento fissato per la vendita allorquando saranno esaminate le relative offerte onde verificarne la regolarità.

Le offerte irrevocabili dovranno essere contenute in duplice busta chiusa senza segni di riconoscimento. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del Liquidatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta - anch'essa sigillata e contenente l'offerta - che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (Prezzo base) indicata

nel presente avviso di vendita a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, allegata al presente avviso.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato "*Procedura EX L.3/2012 n. 2/2022 Tribunale di Nola - Il Liquidatore Addolorata Cello*", per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO BASE indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

a) immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio come riportato nel presente avviso di vendita per ciascun immobile;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima con la precisazione che – ai fini dell'individuazione comunque della miglior offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 120 giorni successivi, termine entro il quale il liquidatore potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

Nel caso in cui, nei termini di cui sopra, la procedura proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso a partecipare, senza ulteriore domanda, alla sola condizione che provveda ad integrare la cauzione di un importo pari alla eventuale differenza tra la nuova cauzione e quanto già versato.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Il Liquidatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà provvedere a depositare presso lo studio del liquidatore ovvero in altro luogo da indicarsi all'occorrenza, in ogni caso nel circondario della Corte d'Appello di Napoli, entro il termine indicato in offerta, che non potrà essere superiore ai 120 gg. ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata;
- il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Gli oneri fiscali (registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la

“prima casa” o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all’atto dell’aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l’attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Liquidatore nei cinque giorni successivi.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati “*Procedura EX L.3/2012 n. 2/2022 Tribunale di Nola– Il Liquidatore Addolorata Cello*” o a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Liquidatore. In caso di inadempimento l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

E’ applicabile, per il versamento del prezzo, l’art. 585 c.p.c..

L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il liquidatore:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita.

L’offerta presentata è irrevocabile.

Data della vendita: 22.01.2025, ore 12,00.

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell’importo comunicato dal Liquidatore quale “fondo spese”.

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. La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale 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.

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà effettuata a cura del liquidatore, salvo che l’aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 25 settembre 2024

IL LIQUIDATORE

Dott.ssa Addolorata Cello

