

Liquidazione del Patrimonio – ai sensi della Legge n.3 del 27 gennaio 2012

TRIBUNALE DI NOLA

Procedura di liquidazione n. 2/2022
Giudice Delegato - dott.ssa Rosa Napolitano
Liquidatore dott. ssa Addolorata Cello

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 14 NOVIES L.3/2012

La sottoscritta dott.ssa Addolorata Cello, nominata liquidatore della procedura in epigrafe, essendo terminate in data 22/05/2023 le operazioni di inventario, presenta il seguente programma di liquidazione delle attività sinora acquisite alla procedura.

Si premette che il patrimonio dei debitori è costituito dai seguenti beni:

ELENCO DEI BENI IMMOBILI

Descrizione	Valore di stima Perizia CTU
Abitazione di tipo economico cat. A/4, sita in San Paolo Belsito alla Via Roma n. 12; Foglio 2 particella 53 sub 15. Proprietà per 20/100	25.000,00*20%= 5.000,00
Abitazione di tipo economico cat. A/4, sita in San Paolo Belsito alla Via Roma n. 12; Foglio 2 particella 53 sub 16. Proprietà per 20/100	25.000,00*20%= 5.000,00

Elenco dei beni mobili

Descrizione	Valore
C/c Banco Posta n. [redacted] saldo al 30.11.2022	1.043,62
Credito vantato nei confronti della figlia [redacted] per cessione immobile atto notaio Avv.G.Lallo del 22.03.2016- quota 100/100	100.000,00
Credito vantato nei confronti della figlia [redacted] per cessione immobile atto notaio Avv.G.Lallo del 22.03.2016- quota 50/100	13.284,46
Reddito disponibile per liquidazione	6.412,50

ELENCO DEI BENI IMMOBILI

Descrizione	Valore di stima a Base D'Asta
Abitazione di tipo in villini cat. A/7, sita in Nola alla Via Polveriera n. 120 Piano 1; Foglio 17 particella 498 sub 3. Proprietà per 100/100	204.000,00



Liquidazione del Patrimonio – ai sensi della Legge n.3 del 27 gennaio 2012

Elenco dei beni mobili

Descrizione	Valore
C/c MPS n. [REDACTED] saldo al 30.11.2022	41,82
Credito vantato nei confronti della figlia [REDACTED] per cessione immobile atto notaio Avv.G.Lallo del 22.03.2016- quota 50/100	13.284,46
Contratto di fitto reg. 09.08.2019 Agenzia delle Entrate di Nola al n. [REDACTED]- Valore stimato fino alla presumibile vendita del bene dicembre 2023.	4.200,00
Reddito disponibile per liquidazione	2.220,00

ELENCO DEI BENI IMMOBILI

Descrizione	Valore di stima a Base D'Asta
Abitazione di tipo in villini cat. A/7, sita in Nola alla Via Polveriera n. 120 Piano terra; Foglio 17 particella 498 sub 2. Proprietà per 100/100	200.450,00
Locale deposito cat. C/2, sito in Nola alla Via Polveriera n. 120, Foglio 17 particella 498 sub 4	69.000,00

Elenco dei beni mobili

Descrizione	Valore
C/c MPS n. [REDACTED] saldo al 30.11.2022	117,59
Reddito disponibile per liquidazione	600,00

In relazione alla liquidazione dei beni immobili lo scrivente liquidatore, al fine di una corretta stima degli immobili siti in San Paolo Belsito di proprietà al 20% di [REDACTED] ed immobile cat. C/2 in Nola di proprietà al 100% di [REDACTED], ha ritenuto opportuno nominare uno stimatore, indicato nella persona dell'Ing. Palmerino De Crescenzo, che ha stilato una perizia di stima necessaria a definire il valore degli immobili, da inserire nell'inventario, onde determinarne il valore d'asta.

L'immobile sito in Nola cat A/7 di proprietà di [REDACTED] è stata redatta perizia di stima nella Procedura esecutiva n. 73/2020 Tribunale di Nola.

L'immobile sito in Nola cat. A/7 di proprietà di [REDACTED] è stata redatta perizia di stima nella Procedura esecutiva n. 50/2020 Tribunale di Nola.

Questo Ufficio ha provveduto anche a richiedere la certificazione ipocatastale relativa ai beni immobili per il ventennio precedente.

Completate le operazioni di stima e redatta la certificazione ventennale, il sottoscritto liquidatore procederà alla vendita dei suindicati beni, suddivisi in singoli lotti, al prezzo base/eventuale ribasso risultante dalle relative perizie di stima.

Per gli immobili, la vendita verrà effettuata mediante procedura d'asta senza incanto, da effettuarsi presumibilmente entro l'anno 2024.



Liquidazione del Patrimonio – ai sensi della Legge n.3 del 27 gennaio 2012

Gli immobili saranno suddivisi in lotti unici e gli esperimenti di vendite avverranno in date diverse con una distanza di almeno tre mesi al fine di ottimizzare i costi pubblicitari ed avere maggiore opportunità di vendita per la presenza di più partecipanti.

Le **offerta di acquisto in bollo in busta chiusa** dovranno essere depositate, entro le ore 13,00 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 minorenne, 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 nell'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.

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 nell'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 che sarà determinato in sede di pubblicazione dell'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



Liquidazione del Patrimonio – ai sensi della Legge n.3 del 27 gennaio 2012

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 90 gg. ovvero - in mancanza - entro 90 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.



Liquidazione del Patrimonio – ai sensi della Legge n.3 del 27 gennaio 2012

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di vendita, sarà reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO" ed. NAPOLI almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. Distribuzione di n.500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. Pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita - di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Liquidatore.

In riferimento ai beni mobili, i saldi dei tre c/c rispettivamente intestati a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sono stati regolarmente versati al liquidatore ed accreditati sul c/c intestato alla procedura.

In riferimento all'immobile in fitto, il liquidatore sta incassando euro [REDACTED] mensili con bonifico bancario ed accreditato sul c/c intestato alla procedura.

In riferimento ai redditi di ogni singolo sovraindebitato, il liquidatore sta incassando mensilmente le rispettive quote pari ad euro [REDACTED] da [REDACTED] euro [REDACTED] da [REDACTED] ed euro [REDACTED] da [REDACTED]. Nel corso del 2023 saranno aggiornati per eventuali maggior redditi.

Tutto ciò esposto, lo scrivente liquidatore, nell'assicurare massima disponibilità per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovessero essere ritenute necessarie e/o opportune, provvede a



Liquidazione del Patrimonio – ai sensi della Legge n.3 del 27 gennaio 2012

trasmettere il suddetto programma di liquidazione al debitore, nonché a tutti i creditori ed infine ad attuarne il deposito in cancelleria.

Napoli, li 14/06/2023

Distinti Saluti

Il liquidatore
Dott.ssa Addolorata Cello

