

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 128/2020
G.D. DOTT PUGLIESE
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Fabio Tagliatela Scafati nella sua qualità di curatore fallimentare nella Procedura Fallimentare N. Rg 128/2020 Tribunale di Napoli- G.D. dott. M. Pugliese - ai sensi degli artt. 107 L.F., 570 e segg. c.p.c.

AVVISA

- che il giorno **4 DICEMBRE 2024 alle ore 12.00** con il prosieguo presso lo studio indicato dal curatore fallimentare sito in Napoli al Viale Gramsci n. 17/B si procederà alla vendita senza incanto della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, secondo il sistema delle offerte in busta chiusa ai sensi degli artt. 570, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.

1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO A

LOTTO A: Diritto di Piena ed Intera proprietà dell'Unità Immobiliare nel Comune di Potenza alla Via Isca degli Antichi n. 18, precisamente trattasi di tre locali garage adibiti ad autorimessa di fatto costituenti un'area unica di seguito meglio descritti ed identificati.

Prezzo Base : Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero);

Offerta Minima Presentabile pari al 75% del prezzo base e precisamente Euro 187.500,00 (centottantasettemilacinquecento virgola zero);

Cauzione 10% del prezzo offerto;

Rilancio (in caso di gara) Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero)

Descrizione: Gli immobili sono ubicati al piano seminterrato di un fabbricato condominiale di complessivi nove piani, serviti da due scale condominiali con ascensore, agli stessi si giunge tramite una rampa di accesso debitamente custodita con cancello elettronico, di fatto costituenti un unico immobile adibito ad autorimessa composto da due ambienti uno di metri quadri 281.05 e un altro di metri quadri 44.84, con tre accessi sull'area condominiale, La superficie complessiva netta del garage è di mq. 352.89, mentre la superficie lorda è di mq. 356.09, l'altezza interna netta è di mt. 2.85, ed il volume complessivo è di mc. 1121.68.

Confini: L'autorimessa confina per due lati con terrapieno, con un lato con area condominiale consistente in parte dalla corsia di manovra e in parte da scala condominiale, mentre il quarto lato con proprietà aliena.

Stato Occupazionale: *LIBERO:*

Dati Catastali: catastalmente trattasi di 3 (tre) U.I. con i seguenti dati catastali:

--U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 47, Particella n. 2255, Sub. **53** Via Isca degli Antichi n. 18, p.S1, Cat. C6, classe 5 , sup.cat. totale mq. 149, Consistenza mq. 175, Rendita €. 442,86;

-- U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 47, Particella n. 2255 Sub. **55**, Via Isca degli Antichi n. 18, p.S1, Cat. C6, classe 8, sup.cat. totale mq 19, Consistenza mq. 15, Rendita €. 61,97;

-- U.I. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Potenza Foglio 47, Particella n. 2255, Sub **56** , Via Isca degli Antichi n. 18, p.S1, Cat. C6, classe 8, sup.cat. totale mq 33, Consistenza mq. 31, Rendita €. 128,08.

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Fallimentare

G.D. Marco Pugliese

Fallimento n 128/2020 _ Costruzioni Generali Infrastrutture Srl

Conformità Catastale: Le U.I sono correttamente intestate in Catasto, ma lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quella raffigurata nelle planimetrie catastali a meno di diversa distribuzione interna, di fatto si tratta di un ambiente unico e gli ampliamenti effettuati ricadono su aree condominiali censite in catasto come beni comuni non censibili. Per addivenire ad una corretta identificazione delle U.I occorre eseguire le opere di seguito indicate:

-occorre frazionare i beni comuni non censibili per distinguere le parti occupate da quelle che sono rimaste beni comuni non censibili;

-intestare a tutti gli aventi diritto al bene comune non censibile le parti occupate dall'autorimessa con quota proporzionale ai diritti degli stessi.

I costi stimanti per effettuare questa operazione sono indicati dal CTU nella perizia agli atti cui si rinvia.

Situazione Urbanistica: L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 239, Prot. Gen. n. 17906- 22859 del 19.03.1993 e successiva variante con Concessione Edilizia n. 349 Prot. Gen. n. 17384 del 01.08.1994. Dal confronto della stessa con lo stato di fatto si evince che l'immobile risulta essere difforme alle Concessioni Edilizie suindicate, la società realizzatrice dell'intero immobile ha presentato richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria, a cui il Comune di Potenza ha espresso parere favorevole con comunicazione Protocollo n. 12750 del 10.03.2010, e successivamente ha notificato con nota prot. n. 643105 del 15.12.2010 il pagamento del contributo di costruzione/oblazione, per il ritiro del Permesso a Costruire in Sanatoria (si precisa che detta Sanatoria regolarizzerebbe anche le difformità attuali). Ad oggi il pagamento del contributo di costruzione/oblazione non è stato ancora effettuato, per cui il Comune di Potenza non ha rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria; i costi per il pagamento dell'oblazione e il conseguente rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria è stato calcolato dal CTU nella somma di euro 2.000,00 (duemila virgola zero) oltre le spese di istruttoria per il tecnico.

LOTTO B

Dott. Fabio Tagliatela Scafati
Viale Gramsci n° 17/b – Napoli
Tel 081.7611645 – mail: ftagliatela@ansaldiepartners.it

LOTTO B: Diritto di Piena ed Intera proprietà dell'U.I. adibita ad Ufficio al quinto piano di un fabbricato condominiale denominato Centro Commerciale Galassia, nel Comune di Potenza alla Via dell'Unicef n. 4 di seguito descritto ed individuato.

-Prezzo base Euro 290.000,00 (duecentonovantamila virgola zero)

- Offerta Minima Presentabile: pari al 75% del prezzo base e precisamente Euro 217.500,00 (duecentodiciassettemilacinquecento virgola zero);

Cauzione 10% del prezzo offerto.

Descrizione: L'U.I è composta di tre ambienti grandi adibiti ad ufficio, una sala di attesa, una segreteria, un archivio, un ingresso, un disimpegno e due bagni con anti bagno relativo della superficie complessiva netta dell'ufficio di mq. 251.55 compreso dei tramezzi inmobilio, mentre la superficie lorda è di mq. 273.90; l'altezza interna netta è di mt. 2.70, ed il volume complessivo è di mc. 821.70. Confini: L'ufficio, confina per tre lati con aree esterne in quanto si trova all'ultimo piano esolo per un lato con il vano scala e terrazzo condominiale.

Dati Catastali: Detto ufficio è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 47 particella n. 2256, sub. 147, Via dell'Unicef n. 4, Piano P5, categoria A/10, classe 4,vani 13,5, sup.cat. totale mq 257, Rendita €. 4.497,05.

Conformità Catastale: L' U.I è correttamente intestate in Catasto, ma lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quella raffigurata nelle planimetrie catastali a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto i servizi igienici erano stati previsti in un angolo dell'immobile mentre ora sono stati realizzati al centro dell'unità immobiliare. Le opere sono sanabili con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Postuma per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento di una sanzione pari ad €. 1.000,00 e una spesa tecnica di circa €. 700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Situazione Urbanistica: L'edificio, è stato ultimato nel 1995, ed è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia Anno 1992 Prat. N. 240 Prot. Gen. 18146 del 22.03.1993. Come evidenziato nella perizia agli atti dal confronto dei grafici allegati alla stessa e quanto rilevato in sito dal punto di vista della destinazione d'uso, della

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Fallimentare

G.D. Marco Pugliese

Fallimento n 128/2020 _ Costruzioni Generali Infrastrutture Srl

superficie lorda e del volume non risultano essere stati modificati, l'unica difformità che si rileva consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto i servizi igienici erano stati previsti in un angolo dell'immobile mentre ora sono stati realizzati al centro dell'unità immobiliare. Per sanare tale discrepanza occorre presentare Comunicazione di Inizio Lavori Postuma per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, i cui costi sono determinati nella relativa perizia.

Il tutto così come pervenuto alla parte debitrice con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione del Geometra G. Galgano sopra citata, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 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 del bene. I beni immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Dott. Fabio Tagliatela Scafati
Viale Gramsci n° 17/b – Napoli
Tel 081.7611645 – mail: ftagliatela@ansaldiepartners.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Fallimentare

G.D. Marco Pugliese

Fallimento n 128/2020 _ Costruzioni Generali Infrastrutture Srl

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto personalmente ovvero a mezzo di avvocato (munito di procura notarile) e le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 3 dicembre 2024** presso lo studio del curatore fallimentare in Napoli al Viale Gramsci n. 17/B.

Alla data fissata per la vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, eventualmente all'avvio della gara secondo le modalità di seguito specificate.

OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015:

---il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta *da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare*; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

---l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Napoli – Sezione fallimentare G.D. Dott. M. Pugliese)

---l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (Proc. Fallimentare Rg N. 128/2020)

---il numero o altro dato identificativo del lotto;

---l'indicazione del referente della procedura - curatore fallimentare Dott. Fabio Tagliatela Scafati;

---la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Fallimentare

G.D. Marco Pugliese

Fallimento n 128/2020 _ Costruzioni Generali Infrastrutture Srl

---il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo base;

---il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

---l'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto);

---l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta devono essere Allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto offerente;

CAUZIONE

La cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto deve essere versato necessariamente in unica soluzione o a mezzo di assegno circolare non Trasferibile intestato alla procedura.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Il professionista, verificata preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. , procede come segue:

Dott. Fabio Tagliatela Scafati
Viale Gramsci n° 17/b – Napoli
Tel 081.7611645 – mail: ftagliatela@ansaldiepartners.it

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta e sarà sottoposta all'esame e all'approvazione del G.D.;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

Il professionista procederà anzitutto ad avviare la GARA tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara dei **Plurimi rilanci** secondo le modalità specificate dal curatore fallimentare in sede di apertura delle buste.

All'esito dello svolgimento della gara tra gli offerenti il curatore fallimentare provvederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci

e individuerà la migliore offerta e ne darà comunicazione immediata al Giudice Delegato che dovrà deliberare sull'aggiudicazione a favore dell'offerta più favorevole.

SALDO PREZZO E SPESE

TERMINE: L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione per gli oneri e le spese di vendita che restano a suo carico, con diritto alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione di tutti gli oneri e le spese da parte del giudice dell'esecuzione.

MODALITA' VERSAMENTO SALDO PREZZO: Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

--bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura - Proc Fallimentare N. RG 128/2020 G.D. Dott. M. Pugliese, oppure:

--consegna al curatore fallimentare di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura fallimentare

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sez. Fallimentare
G.D. Marco Pugliese
Fallimento n 128/2020 _ Costruzioni Generali Infrastrutture Srl

n. Rg 128/2020;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. ---pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima con planimetrie e fotografie sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli li 17.10.2024

Il Curatore Fallimentare

Dott. Fabio Tagliatela Scafati

9