

TRIBUNALE DI NAPOLI

7[^] Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED] n. 163/2019

Sentenza 164/2019

Giudice Delegato: Dr. Savarese Eduardo

Curatore: Dr.ssa Spaccaforo Rosaria

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Giudice delegato, revocando, come da richiesta del curatore dell'8.11.2022, la precedente ordinanza di vendita del 12.10.2022;

Visti gli artt. 105 e 107 Legge fallimentare

Visto il programma di liquidazione depositato dal Curatore ed approvato con provvedimento del 21/12/2021.

Letta l'istanza di vendita proposta dal curatore in data 11/10/2022

Letti gli atti ed in particolare la perizia di stima dell'esperto [REDACTED] e la certificazione notarile del Notaio [REDACTED] depositate nella procedura fallimentare.

Considerato che alla massa attiva del fallimento risulta acquisito il bene immobile, uso ufficio, sito nel complesso CIS di NOLA in VIA BOSCOFANGONE – 80035 – Nola (NA) Isola [REDACTED] Torre [REDACTED] piano [REDACTED] Interno [REDACTED]

Atteso che l'immobile è stato stimato [REDACTED] complessivamente in € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00).

Rilevata ai sensi dell'art. 107, comma 2, L. Fall., la possibilità che la vendita dei beni immobili del fallito sia effettuata secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili.

ORDINA

la vendita senza incanto, con le condizioni e le modalità di seguito riportate, della piena proprietà del seguente immobile acquisito all'attivo fallimentare e dettagliatamente meglio descritto nella perizia estimativa:

Descrizione dell'immobile – L'Immobile uso ufficio facente parte dell'immobile sito nel CIS (Centro per il Commercio all'ingrosso) di NOLA, in VIA BOSCOFANGONE – 80035 – Nola

(NA) Isola ■ Torre ■ posto al piano ■ Interno ■ è composto da n. 2 camere, antibagno, bagno e piccolo terrazzino e dotato di illuminazione e riscaldamento, oltre struttura divisoria e mobili su misura. E' presente nel fabbricato il servizio di ascensore.

Dati catastali – L'Immobile è identificato al NCEU al foglio ■ particella ■ subalterno ■ categoria A/10, consistenza vani 2,0, mq 71,88.

Confini – L'Immobile confina con l'interno ■ la cassa scale, con corridoio di ingresso, con le aree esterne scoperte del centro ed è esposto a SUD –EST

Situazione di fatto – L'Immobile è attualmente libero

Situazione urbanistica ed edilizia – L'Immobile è stato costruito nel 1988 circa e fa parte di un complesso di fabbricati adibiti ad ufficio e attività commerciali in un'area delimitata lungo la Strada Provinciale Nola Castello.

Provenienza – L'Immobile è stato acquistato dalla ■ Srl il 14/11/2013 con Atto del Notaio ■ del Comune di Caserta e numero di repertorio ■ raccolta n. ■

Formalità pregiudizievoli – Dalla Certificazione Notarile non risultano formalità pregiudizievoli ad eccezione della Trascrizione, della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, del 10/02/2020 al n. 4519/3506 in favore della Massa dei creditori del Fall. 163/2019 ■ ■

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura, in Lotto Unico:

Prezzo base d'asta € 85.000,00 oltre oneri dovuti per legge

Offerta minima € 63.750,00 pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo in caso di gara € 2.500,00

Le operazioni di vendita del suddetto Lotto Unico sarà eseguita dal curatore dr.ssa Rosaria Spaccaforo. Tutte le attività previste dalle norme di legge saranno svolte innanzi al curatore dr.ssa Rosaria Spaccaforo presso il suo studio sito in Napoli, alla Via Paternum n. 187.

CONTENUTO E REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque, tranne la fallita, potrà presentare offerta di acquisto personalmente o a mezzo procura speciale, da rilasciarsi in forma notarile.

Le offerte di acquisto, in bollo da € 16,00, dovranno pervenire, inderogabilmente a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del curatore dr.ssa Rosaria Spaccaforo sito in Napoli, alla Via Paternum n. 187, **entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita**. Esse saranno esaminate in sede di vendita come prefissata per data ed orario alla presenza degli offerenti.

L'offerta è segreta ed irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà contenere:

- A.** - se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà

possibile intestare l'immobile solo al soggetto o ai soggetti che sottoscrivono l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

- se l'offerente è una **persona giuridica** o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi, denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici del legale rappresentante ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso. L'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

B. Il numero del Fallimento ed i **dati identificativi** dei beni per i quali l'offerta è proposta;

C. l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima;

D. l'indicazione del **termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;

E. l'**espresa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili.

F. Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- **fotocopia del documento** d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- **Assegno Circolare Non Trasferibile** intestato a "Fall n. 163/2019 [REDACTED] [REDACTED] per un importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di acconto spese, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato; al riguardo si precisa che:

1) La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare NT all'ordine di "Fall. n. 163/2019 [REDACTED] [REDACTED]

2) In caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta; in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al curatore, o ad un suo collaboratore addetto al servizio, unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

In caso di presentazione di più offerte viene fissata, al giorno successivo della scadenza del termine di presentazione delle offerte, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione dell'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso lo studio del curatore sito in Napoli alla via Paternum n. 187, davanti al curatore dr.ssa Rosaria Spaccaforo.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore dr.ssa Rosaria Spaccaforo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo procuratore legale, in regola con l'imposta di bollo, in busta chiusa, completamente in bianco, priva di qualsiasi segno o scritta, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, e su di essa saranno annotati dal curatore ricevente i dati anagrafici, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, i dati della procedura fallimentare, la data e l'ora della vendita. Qualora la data per la presentazione delle offerte ricada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di presentazione di **unica offerta valida**:

1) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

2) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta, salvo che il curatore ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

- in caso di **pluralità di offerte valide** si procederà:

In primo luogo, alla gara *ex art. 573 c.p.c.* sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione del bene in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto; il tempo per il rilancio è fissato in 3 minuti. A tal fine, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00).

In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo in mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile, sarà aggiudicato in favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta. Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta dovrà tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e termini indicati per il pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO E DELLE SPESE

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo a mezzo Assegno Circolare Non Trasferibile intestato al "Fall. n. 163/2019 ██████████ ██████████" consegnandolo al curatore dr.ssa Rosaria Spaccaforo, nel termine indicato in offerta, ovvero in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Nel medesimo termine indicato in offerta, ovvero in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare la residua somma necessaria a coprire oneri, diritti e spese di vendita a mezzo Assegno Circolare Non Trasferibile intestato a "Fall. n. 163/2019 ██████████ ██████████" consegnandolo al curatore dr.ssa Rosaria Spaccaforo.

Qualora la vendita fosse soggetta ad IVA, l'aggiudicatario è obbligato a versarla nei termini di Legge.

Le somme versate al curatore dr.ssa Rosaria Spaccaforo a titolo di spese saranno depositate sullo stesso conto corrente intestato al Fallimento n. 163/2019 aperto presso la Banca IntesaSanPaolo S.p.A. c/o Centro direzionale di Napoli Piazza Cenni.

In caso di inadempimento del versamento delle somme, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per la cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DÌ VENDITA

La vendita avverrà in un Unico Lotto e si perfezionerà nel momento del deposito in cancelleria del Decreto di trasferimento;

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento del Decreto di trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

La vendita sarà a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o in mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi oneri urbanistici o derivanti da necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali e

consortili dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, non considerati, anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, non potendo l'aggiudicatario vantare diritti, risarcitori e/o restitutori, nei confronti della procedura e dei creditori, anche dopo la chiusura del fallimento, anche per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o della perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizioni in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche. In relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente rinuncia, per il caso di evizione, al diritto, verso la procedura fallimentare ed i creditori, alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute accettando espressamente quanto sancito dall'art. 1488 c.2 C.C.

- a) L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, compresa la trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della procedura.
- b) Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- c) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le imposte e tasse previste dalla Legge per il trasferimento dell'immobile a mezzo distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare, entro il termine perentorio e non prorogabile di centoventi giorni, termine che decorre dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, o entro il termine più breve indicato nell'offerta;
- d) Il Decreto di trasferimento è titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile nei confronti della fallita o dell'occupante senza titolo.
- e) Per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di Legge.

DISPONE

Che il curatore, dr.ssa Rosaria Spaccaforo provveda, agli adempimenti informativi e di pubblicità legale, come segue:

- a) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita, sarà dato pubblico avviso sull'edizione domenicale del quotidiano "IL MATTINO" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it (e sarà visibile sul sito web del Tribunale di Napoli). L'avviso di vendita conterrà il numero di ruolo della procedura, la descrizione ed il valore dell'immobile, il diritto oggetto della vendita, l'ubicazione e la tipologia del bene, lo stato, il sito internet sul quale è pubblicata la perizia estimativa, il nome e recapito del curatore, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dal curatore, il giorno, l'ora

ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data e l'ora di apertura delle buste e dell'eventuale gara, il prezzo base, l'offerta minima ed il rilancio minimo. L'avviso dovrà contenere anche le prescrizioni ex art. 173 quater Disp. Att. C.P.C. e dovrà essere indicato che l'interessato all'acquisto potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili. Il curatore provvederà alla pubblicazione sul sito internet della Ordinanza di vendita unitamente alla perizia estimativa completa di allegati, nonché l'avviso pubblicato sul PVP;

- b) Gli adempimenti pubblicitari sopra indicati (quotidiano, siti internet) saranno materialmente effettuati dalla società Aste Giudiziarie Inlinea SpA a seguito della richiesta del curatore che avrà cura di far pervenire alla società la documentazione da pubblicare (ordinanza di vendita, perizia estimativa e relativi allegati) almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) Il curatore avrà cura di verificare che la pubblicità, come sopra descritta, sia effettuata in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;
- d) Il curatore avrà cura di verificare che la pubblicità, come sopra descritta, sia effettuata correttamente richiedendo agli editori le eventuali correzioni da apportare;
- e) Il curatore provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare l'immobile, previa prenotazione da effettuarsi sul PVP, curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni cautela per evitare contatti tra i medesimi, e fornirà tutte le informazioni richieste.

Napoli, il 9 novembre 2022

Il Giudice Delegato
Dr. Eduardo Savarese