

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 1/2023

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA

Il sottoscritto avv. Prof. Vincenzo M. Cesàro, quale curatore del fallimento n. 1/2023 del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione civile-fallimentare, Giudice Delegato dott.ssa Maria De Vivo, visti gli artt. 105 e 107 L.F.;

esaminata la certificazione ipocatastale ventennale redatta dal notaio dott. Ciro Caccavale in data 12 luglio 2024;

esaminata la relazione tecnica redatta dal professionista incaricato arch. Dario Di Stefano redatta in data 6 giugno 2024;

RENDE NOTO

che, conformemente al programma di liquidazione approvato in data 24 ottobre 2023, successiva integrazione e giusta autorizzazione del giudice delegato del 3 gennaio 2025, il fallimento indicato in epigrafe intende vendere con la formula della vendita competitiva senza incanto, con eventuale gara tra gli offerenti, gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, in un unico lotto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà del compendio industriale, ubicato nel comune di Villa Literno in *contrada* "Val dei Corvi", in via delle Dune s.n.c., costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- immobile di forma rettangolare con destinazione ad uffici e servizi, articolato su due livelli compreso il piano terra; le zone destinate ad attività produttive sono costituite da unico piano di altezza pari a circa 6.00 mt. I riferimenti catastali sono i seguenti: Catasto fabbricati del comune di Villa Literno foglio 5 part.IIa 5236 cat. D/8, R.C. euro 8.542,00 dell'estensione complessiva pari a **mq 3516** di forma rettangolare confinante a Sud con canale Maria Vergine e via Delle Dune, a Nord e ad Est con strada consortile e ad Ovest con particella catastale 64:
- terreno di forma rettangolare adiacente all'immobile sopra descritto avente una superficie di circa **mq 4.430**, iscritto nel Catasto terreni del comune di Villa Literno al Foglio 5, Part.IIa 64 Cat. Seminativo o incolto, Consistenza: 22 are – 15 ca.

Secondo il P.U.C. vigente del Comune di Villa Literno, la destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'immobile è zona omogenea "D3" per insediamenti produttivi di tipo commerciale e/o di promozione turistica, regolata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., suscettibile dunque di edificazione anche se condizionata all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) elaborato dall'ufficio tecnico del comune ed in fase di approvazione.

Gli immobili in vendita sono più analiticamente descritti nella relazione estimativa redatta dal professionista incaricato Arch. Dario Di Stefano e nella certificazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Ciro Caccavale, sopra richiamate, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche, l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. L'immobile è detenuto da soggetti terzi i quali sono stati autorizzati dal giudice delegato ad occupare l'immobile temporaneamente sino al 31 ottobre 2024.

L'autorizzazione all'occupazione temporanea dell'immobile non è stata rinnovata.

Nell'immobile lotto unico in vendita sono custoditi i seguenti beni della procedura, che ai fini della vendita sono annessi all'immobile, ed eventuali oneri per lo spostamento o smaltimento degli stessi sono a posti a carico dell'acquirente:

N. 1 cella frigo mt. 9,74 x 24,87;

N. 1 cella frigo mt 10,58 x 19,37;

N. 1 container frigo mt. 9,95 x 5,42.

N. 1 transpallet elettrico;

N. 1 transpallet manuale.

Scaffalature

Attrezzatura e mobilio per n. 5 uffici composta da scaffali, armadi, sedie tavoli e computers.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO € 558.750,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base): 419.063,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 30.000,00

Tanto premesso, il Curatore

INVITA

gli interessati a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto per il predetto lotto unico al prezzo base indicato e comunque nel limite dell'offerta minima.

LUOGO, DATA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Ciascuna persona fisica o giuridica, tranne il fallito, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile;
- 2) le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario, munito di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare;
- 3) **le offerte di acquisto** dovranno essere presentate presso lo studio del curatore sito in Napoli, Piazza Amedeo n. 1 entro **il 17/02/2025 alle ore 12.00**;
- 4) **la data di apertura delle buste** e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il giorno **18/02/2025, ore 11.30**, innanzi al curatore presso lo studio dello stesso sito in Napoli, Piazza Amedeo n. 1;
- 5) le offerte sono segrete ed irrevocabili salvo che non siano state accolte nel termine di 120 giorni dalla loro presentazione o nel caso in cui venga disposta la gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c., e, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte d'acquisto devono essere depositate in busta chiusa, entro il giorno e l'ora sopra indicati, presso lo studio del Curatore sito in Napoli, Piazza Amedeo n. 1;
- 2) all'esterno della busta dovrà essere indicato il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice delegato della procedura e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;
- 3) l'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:
 - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare ex art. 320 c.c.; se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati il

certificato camerale (non la visura) in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta, che dovrà essere munito di valido documento di identità; se l'offerta è presentata dal procuratore legale la stessa deve essere sottoscritta da quest'ultimo il quale deve allegare all'offerta la procura speciale (notarile) in originale e copia del suo documento; ove questi concorresse per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare in cancelleria il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;

b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Napoli, da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale):

c) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'importo indicato per l'offerta minima (e cioè di oltre $1\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta) stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base sarà il giudice delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

e) tempo e modalità del pagamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al trasferimento: in mancanza di indicazioni il termine per il pagamento è di 60 giorni dall'aggiudicazione da eseguirsi mediante assegno circolare da intestare alla procedura salvo diversa;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dei suoi allegati e della certificazione notarile, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza delle modalità di svolgimento della vendita;

g) all'offerta dovrà essere allegato uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare per un importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo, ed il residuo 5% a titolo di fondo spese (salvo eventuale supplemento, se necessario);

4) l'offerta non sarà considerata efficace:

- a) se perviene oltre il termine indicato;
- b) se il prezzo offerto è inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- c) se l'offerente non presenta cauzione, nelle modalità e nella misura indicate;
- 5) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena la facoltà del giudice delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
- 6) la deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del giudice delegato.

APERTURA BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

- 1) La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data su indicati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte, ed a partecipare all'eventuale gara, precisandosi che si potrà procedere all'aggiudicazione anche quando questo non compaia il giorno fissato per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte;
- 2) le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte;
- 3) in caso di presentazione di un'unica offerta valida:
 - se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso la stessa è senz'altro accolta;
 - se l'offerta è inferiore al prezzo base purché non inferiore all'importo dell'offerta minima indicato nella presente ordinanza, il curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 4) se vi sono più offerte valide:
 - il curatore, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, da svolgersi mediante rilanci verbali, con intervallo minimo di 2 minuti, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, a tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, per la cui individuazione il giudice delegato terrà conto oltre che dell'entità del prezzo anche delle cauzioni prestate, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
 - ove la gara non possa aver luogo per mancanza di rilanci degli offerenti, il giudice disporrà la vendita a favore del maggior offerente;
 - nel caso di più offerte al medesimo prezzo e condizioni si disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta;

5) la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara agli istanti non aggiudicatari, salvo gli stessi non abbiano omesso di partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, in tale ultimo caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE ED ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE

1) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare:

a) il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo di un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla presente procedura;

b) il fondo spese nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, a mezzo di un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura, salvo diversa quantificazione che effettuerà il curatore e salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

2) il curatore provvederà a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti che verserà sul c/c intestato alla procedura ex art. 34 l.fall. ed in caso di mancato versamento del residuo prezzo e del predetto fondo spese, entro detti termini, il curatore deve darne immediata notizia al giudice delegato il quale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo risarcimento del maggior danno; si precisa che nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale;

3) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante in favore della procedura fallimentare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, da consegnare nelle mani del curatore; inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di

concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al curatore per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nell'atto di vendita; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal curatore su autorizzazione del giudice delegato, direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c. una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione dell'atto di vendita;

L'atto di vendita verrà stipulato presso un notaio incaricato dalla curatela ed a spese dell'acquirente entro 30 giorni dal pagamento integrale del saldo prezzo e di tutte le spese.

4) ottenuto il versamento del prezzo di aggiudicazione, il curatore dovrà trasmettere al notaio designato tutta la documentazione utile per la redazione dell'atto di compravendita;

5) le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario;

6) le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese dell'acquirente, a cura del notaio, salvo che sia stato dispensato dall'acquirente;

7) la registrazione e la trascrizione dell'atto di compravendita saranno effettuate a spese della procedura ed a cura del notaio;

8) il curatore provvederà a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge;

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1) il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto;

2) gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno al momento della stipula dell'atto di compravendita da effettuarsi successivamente al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;

3) 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;

4) 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;

5) 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 dei beni;

6) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento, e/o sequestri, saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura;

7) le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura;

8) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n.380, purché presenti domande di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento;

9) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

10) la vendita verrà effettuata senza IVA, e quindi con l'applicazione dell'imposta di registro, salvo che l'acquirente non sia soggetto IVA e intenda acquistare l'immobile con IVA; in tal caso la curatela, su richiesta dell'acquirente, si riserva di optare per la vendita con IVA (che tuttavia non verrà considerata nella determinazione del prezzo base, delle offerte e dei rilanci), in tal caso, la parte è tenuta a versarla nel termine previsto o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione;

11) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

12) Ai sensi degli artt. 107 e 108 l.f., resta ferma la facoltà del Curatore di sospendere la vendita, qualora pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione; Il giudice delegato, su istanza del [fallito](#), del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo [107](#), impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei [pignoramenti](#) e dei [sequestri conservativi](#) e di ogni altro vincolo.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato:

1) sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, contenente l'indicazione soltanto dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile; il valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto, il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 ter disp. att. c.p.c.), il nome ed il recapito telefonico del curatore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla Cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse;

2) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, contenente la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, evidenziando il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto; sui siti casa.it, idealista.it e bakeca.it, riportando un estratto dell'avviso di vendita.

3) Ai sensi dell'art. 107 l.f., comma 3, l.f., prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia della vendita mediante notificazione da parte del curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore Prof. Avv. Vincenzo M. Cesàro, tel. 081 761 44 20, mail vincenzo.cesaro@lmcr.it PEC f1.2023napolinord@pecfallimenti.it potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

I beni potranno essere visionati una persona per volta.

Napoli, 9 gennaio 2025

Il Curatore

Prof. Avv. Vincenzo M. Cesàro