

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - SEZIONE FALLIMENTARE

## FALLIMENTO 58/2015: LASTRICATORI S.r.l. in liquidazione

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Benedetta Magliulo

CURATORE: Avv. Augusto Imondi

DATA SENTENZA: 6.03.2015

### AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DEL 8.04.2025

#### CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI CAUZIONATE

#### PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARE IN ORTA DI ATELLA (CE)

Il Curatore del Fallimento Lastricatori S.r.l. in liquidazione, Avv. Augusto Imondi

#### VISTI

- Il Programma di Liquidazione approvato con decreto del G.D. del 28.09.2015;
- I provvedimenti del G.D. del 16.09.2019 e del 24.10.2019, con i quali è stata approvata *“l'integrazione del programma di liquidazione nel senso che si procederà alla vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo tramite procedure competitive di cui all'art. 107 comma 1 L.F.”*;
- La relazione di stima degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare dell'ing. Giancarlo D'Aco del 22.01.2018 (**Allegato 1**);
- La certificazione ipocatastale del Notaio Paolo Provitera dell'8.05.2018 (**Allegato 2**);
- Il verbale di vendita competitiva degli immobili del 27.01.2023, con il quale si dà atto che sono stati aggiudicati i lotti n. 2 e n 3, mentre è rimasto invenduto il Lotto n. 1;
- Il verbale di vendita competitiva negativa del lotto n. 1 del 29.11.2023;
- Il provvedimento del G.D. del 26.11.2024, con il quale è stata autorizzata la presente procedura per la vendita competitiva a prezzo ulteriormente ribassato del **lotto n. 1 (Allegato 3)**.

#### INVITA

tutti gli interessati, a far pervenire **offerte irrevocabili cauzionate** per l'acquisto della unità immobiliare, ubicata nel fabbricato condominiale in Orta di Atella alla Via Santa Caterina da Siena n. 14/b, di seguito descritta:

#### LOTTO UNICO

unità immobiliare in **Orta di Atella** (CE), alla Via Santa Caterina da Siena n. 14 in N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella: **foglio 9, particella 1067 sub 3**, cat. A/10, vani 6,5 mq 112,76 (locali con destinazione ufficio posti al piano seminterrato di edificio condominiale).

Stato occupativo: libero

Valore di stima € 112.760,00

**Prezzo base** (ottenuto dal ribasso del 20% rispetto al prezzo posto a fondamento dell'ultima vendita del 20.11.2024): **euro 46.186,50**

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto Ing. Giancarlo D'Aco nella relazione del 22.01.2018 (per il lotto n. 1), con ogni servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento degli 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 o 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.

E' stata acquisita la certificazione notarile.

E' facoltà degli organi della procedura, in qualunque momento, sospendere la vendita nell'ipotesi in cui dovessero essere rilevate eventuali incongruenze nella titolarità dei beni, senza che ciò possa dar luogo a responsabilità alcuna; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

## **MODALITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

### **1. Prezzo**

Il lotto viene posto in vendita al prezzo base d'asta ribassato sopra indicato.

### **2. Cauzione**

**La cauzione dovrà essere pari almeno al 15% del prezzo base** fissato e dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento Lastricatori S.r.l. presso la B.C.C. San Vincenzo de' Paoli di Casagiove **IBAN: IT21T089871490000000600965, con causale "Fall. Lastricatori S.r.l. - cauzione vendita immobili Orta di Atella lotto Unico"** prima della presentazione dell'offerta.

### **3. Offerte**

Le offerte di acquisto, costituenti a tutti gli effetti **proposte irrevocabili ex art. 1329 c.c. per un periodo di giorni 150 dalla presentazione, dovranno essere formalizzate e depositate, entro le ore 12:00 del giorno 7.04.2025 presso lo studio del Curatore Avv. Augusto Imondi in Caserta alla Via F. Turati n. 55, in busta chiusa contenente la sola dicitura "Fall. Lastricatori S.r.l. offerta per la vendita competitiva dei beni immobili – Lotto Unico".**

Il Curatore o suoi delegati provvederanno ad apporre un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante.

Ogni altra forma di offerta non sarà considerata valida ai fini della procedura di vendita.

#### **4. Modalità di presentazione delle offerte**

L'offerente dovrà predisporre una busta chiusa per ciascun lotto ed inserire nella stessa:

- a) L'offerta irrevocabile di acquisto, con indicazione del Fallimento precedente, del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale, nonché della residenza, ovvero se trattasi di società, della denominazione o della ragione sociale, della sede legale e della partita iva, il numero di telefono, l'indirizzo PEC (o e-mail), ai quali si intendono ricevere le comunicazioni;
- b) La dichiarazione di aver preso attenta visione del presente avviso di vendita e di accettarne le condizioni.
- c) **Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 25 % rispetto al prezzo base previsto (ovvero ad € 34.640,00)**;
- d) La dichiarazione espressa di accettazione degli immobili posti in vendita, come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella consulenza tecnica allegata, con rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- e) La fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o la visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante ed il suo documento di identità per le persone giuridiche;
- f) La copia della **contabile relativa al versamento mediante bonifico bancario della cauzione di cui al punto 2 che precede (pari almeno al 15 % del prezzo di riferimento del lotto per cui si concorre)**;

#### **5. Partecipazione alla procedura di vendita**

Ogni interessato è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni personalmente od a mezzo mandatario munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Per i procuratori legali valgono le disposizioni di cui agli artt. 579 comma III e 583 c.p.c.: in tal caso il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà comunicare al Curatore, a mezzo PEC entro 3 gg dall'aggiudicazione provvisoria, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

Saranno in ogni caso escluse dalla procedura eventuali offerte sottoposte a termini o condizioni.

#### **6. Apertura delle buste**

**Le buste saranno aperte il giorno 8.04.2025, alle ore 10:00 dal Curatore Avv. Augusto Imondi presso il proprio studio in Caserta alla Via F. Turati n. 55, alla presenza degli offerenti, ove comparsi:**

- a) qualora risulti pervenuta, per il lotto scrutinato, un'unica valida offerta ed efficace, si determinerà l'aggiudicazione provvisoria, anche in assenza dell'offerente, purché l'offerta sia superiore di almeno un quinto rispetto al prezzo base; in ogni caso il Curatore riferirà al G.D. che si riserva, sentito il Curatore, di valutare se dar luogo o meno all'aggiudicazione.
- b) qualora risultino pervenute, per il lotto scrutinato, più offerte valide, di cui una soltanto pari o superiore al prezzo base, si determinerà l'aggiudicazione provvisoria in favore di quest'ultima, anche in assenza dell'offerente;
- c) qualora risultino pervenute, per il lotto scrutinato, più offerte tutte di valore pari o superiore al prezzo base, si procederà ad una gara tra gli offerenti, secondo le modalità di cui al punto che segue (non

- verranno in tal caso considerate eventuali offerte inferiori al prezzo base);
- d) qualora risultino pervenute, per il lotto scrutinato, più offerte valide tutte di valore inferiore al prezzo base si procederà ad una gara tra gli offerenti, secondo le modalità di cui al punto che segue

## **7. Gara tra gli offerenti**

Nelle ipotesi di cui ai punti **6.c** e **6.d** che precedono, il Curatore procederà, seduta stante, ad una gara tra gli offerenti secondo le seguenti modalità:

- verrà assunta, quale prezzo base, la migliore offerta pervenuta;
- il Curatore inviterà, dunque, gli aventi titolo ad effettuare rilanci in aumento per l'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) o multiplo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00), entro il termine massimo di 60 secondi, e così di seguito;
- al termine della gara i beni verranno aggiudicati in via provvisoria a chi sarà risultato il migliore offerente in aumento.

## **8. Aggiudicazione definitiva**

Una volta determinata l'aggiudicazione provvisoria, il Curatore, a norma dell'art. 107 comma IV L.F., potrà sospendere la vendita qualora pervenga, **entro gg. 8**, anche a mezzo posta certificata (all'indirizzo della procedura ***concorsuali@legalmail.it***), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo già offerto.

Il Curatore procederà, successivamente, a norma dell'art. 107 comma V L.F., a relazionare al G.D.; quest'ultimo, anche in sostituzione del Comitato dei Creditori, potrà eventualmente esercitare le prerogative di cui all'art. 108 L.F. oppure **disporre l'aggiudicazione definitiva**.

## **9. Termini per il versamento del saldo del prezzo**

**Il saldo del prezzo per l'acquisto del lotto dovrà essere versato al Fallimento entro gg. 60 dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva nei confronti dell'avente diritto, che il Curatore invierà alla PEC da questi indicata.**

**L'atto pubblico di trasferimento, verrà rogato dal Notaio Paolo Provitera di Caserta.**

Le spese della vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per imposte, atti, e competenze del notaio ecc.) e i connessi oneri fiscali saranno a carico esclusivo dell'acquirente, così come saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

***Qualora la vendita sia soggetta ad IVA (in mancanza dei presupposti della esenzione) oppure non trovi applicazione il meccanismo del reverse charge, l'acquirente sarà tenuto a versare l'imposta unitamente al saldo del prezzo.***

**Per i compensi del notaio verranno considerati i parametri predefiniti di cui al prospetto allegato (sub. 4)**

Per tutto quanto non previsto varranno le norme di legge.

## **10. Condizioni di vendita**

- La vendita è a corpo e non a misura;
- la vendita si estende, oltre che al bene, che verrà trasferito nello stato di diritto e di fatto in cui si trova,

anche alle eventuali accessioni, pertinenze e servitù;

- la vendita si deve considerare forzata e quindi, come tale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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'acquirente si impegna a rendere indenne la curatela dalle spese di rimozione di ogni eventuale bene si trovi ivi sussistente provvedendo altresì ad ogni bonifica e spesa che si dovesse rendere necessaria.
- l'acquirente rinuncerà, con la stessa partecipazione alla gara, a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione, intendendosi il fallimento liberato da ogni responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c. ed anche relativamente al regime urbanistico edificatorio vigente al momento della vendita eventualmente difforme da quello di perizia.
- Quallsivoglia onere fiscale resterà a carico dell'aggiudicatario.

### **11. Visita dei beni in vendita**

Ogni interessato potrà prenotare una visita degli immobili prendendo contatti con il Curatore (nei giorni dal lunedì al venerdì), al numero di telefono 0823.355246 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e dalle ore 17:00 alle ore 19:00.

### **12. Adempimenti pubblicitari**

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato almeno 30 giorni prima della data di deposito delle offerte di cui al *punto 3* che precede, come segue:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui siti internet <https://tribunale-napolinord.giustizia.it>; [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**CASERTA-AVERSA li 23.01.2025**

**IL CURATORE**