



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Sezione fallimentare

Fallimento n. 68/2015 R.G.

Giudice delegato, dott. Amleto Pisapia

ORDINANZA SECONDA VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

vista l'istanza del curatore con la quale viene chiesta la vendita degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare

esaminata la documentazione agli atti della procedura, nonché la relazione del CTU arch. Roberto Visciano, la relazione del notaio dott. Guido Ferrara, acquisita agli atti della procedura, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale;

ritenuto necessario disporre la vendita senza incanto;

visti gli artt. 104, 105 e 108 legge fallimentare, e gli artt. 570 e ss cpc;

ORDINA

la vendita immobiliare, senza incanto, dei tre lotti sotto descritti ed indicati con prezzo base ed offerta minima (75% del prezzo base), oltre imposte ed oneri di legge.

AVVERTE

che la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura come meglio descritto nella relazione tecnica e del notaio sopra indicati alle quali si fa rinvio per quanto qui non riportato. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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. Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la

cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario; esse saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento; qualora non vi provveda l'aggiudicatario, provvederà il curatore con spese a carico dell'aggiudicatario (art. 586 cpc); le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura dell'eventuale decreto di trasferimento), sono parimenti a carico dell'aggiudicatario. Il trasferimento della proprietà del bene potrà avvenire in favore dell'aggiudicatario anche con decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte ed il decreto sarà quindi trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare, previo anticipo delle spese a carico dell'aggiudicatario. Il curatore assicurerà agli interessati all'acquisto, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita.

STABILISCE

che la vendita avrà luogo avanti a sé, presso il Tribunale di Torre Annunziata – sezione fallimentare il giorno **martedì 8 aprile 2025, ore 10,00** alle seguenti condizioni:

- 1 ognuno, eccetto il fallito, è ammesso a presentare domanda di partecipazione senza incanto, che potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.
- 2 coloro che intendono partecipare all'asta dovranno depositare nella cancelleria fallimentare un'offerta, in bollo, in busta chiusa recante all'esterno la causale, con indicazione del lotto per cui si procede, intestata a – ***Tribunale di Torre Annunziata: offerta segreta per la vendita immobiliare del giorno 8 aprile 2025 relativa al fallimento 68/2015 – Lotto [indicare numero del lotto]***. Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente la gara di vendita a pena di esclusione dalla stessa e la cancelleria avrà cura di rilasciare ricevuta al depositante indicante data e ora (comprensiva dei minuti) della presentazione dell'offerta. L'offerta depositata si considera irrevocabile ma sarà dichiarata inefficace se risulterà inferiore al prezzo-minimo. Le buste verranno catalogate per procedura e per lotto e verranno aperte all'ora fissata per la vendita.
- 3- la domanda dovrà contenere, a pena di inammissibilità, le generalità dell'interessato (ovvero il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile), la manifestazione di volontà di partecipare alla procedura competitiva, il regime patrimoniale se coniugato (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare) nonché l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, il prezzo offerto, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, se l'offerente intende, e sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" (o prezzo valore). In ogni caso dovrà allegarsi fotocopia

del documento d'identità dell'offerente e del suo codice fiscale (se l'offerente è una società dovranno essere allegati il certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri). Qualora siano posti in vendita plurimi beni suddivisi in più lotti e si intenda fare offerte per più di un lotto, sarà necessario che le offerte siano formulate separatamente ciascuna per ogni singolo lotto ed inserite in buste distinte (tante buste per quanti sono i lotti per cui si intende partecipare)

- 4- l'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di un assegno circolare, intestato alla procedura fallimentare (**Tribunale di Torre Annunziata fallimento n. 68/2015**), per l'importo non inferiore al 10% del prezzo - base offerto, a titolo di cauzione (da valere quale acconto sul maggior prezzo, in caso di aggiudicazione)
- 5- in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara sull'offerta più alta tra gli offerenti comparsi, e l'aggiudicazione verrà fatta in favore di chi, all'esito della gara, risulterà aver fatto la migliore offerta. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € **5.000,00**. Nel caso in cui nessuno dei plurimi offerenti partecipi concretamente alla gara formulando un'ulteriore offerta migliorativa, l'aggiudicazione verrà fatta a favore di quello che abbia fatto precedentemente pervenire la migliore offerta. Non è prevista l'applicazione dell'art 584 cpc (aumento di 1/5). Nel caso in cui siano precedentemente pervenute plurime offerte al medesimo maggior prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta contenente l'offerta
- 6- a gara effettuata, la cancelleria tratterrà l'assegno depositato dall'aggiudicatario per consegnarlo immediatamente al curatore che lo verserà sul conto bancario intestato alla procedura, e restituirà quelli depositati dai partecipanti - non aggiudicatari
- 7- entro 120 giorni dall'aggiudicazione (anche in caso di erronea indicazione di un termine superiore, il versamento del saldo dovrà essere effettuato comunque entro il suddetto termine massimo: in ogni caso non si applica la sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo aumentato del 15% a titolo di spese presuntive di vendita, dedotta la cauzione già versata, mediante bonifico sul conto bancario n. [**IBAN IT 88 W 05142 40290 CC1666038376**] o, in alternativa mediante assegno circolare intestato alla procedura (**Tribunale di Torre Annunziata fallimento n. 68/2015**). In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa, e con obbligo di pagamento dell'eventuale differenza di prezzo ai sensi dell'art 587 cpc.
- 8- se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta al Curatore entro il termine del versamento del residuo prezzo.

9- le spese di trasferimento nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono, come indicato in premessa, a carico dell'aggiudicatario – acquirente

DISPONE

che la cancelleria curerà la pubblicità legale e che il curatore, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, farà inserire avviso sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE nonché sul sito ASTE GIUDIZIARIE.IT, e comunicherà, infine, la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 108 legge fallimentare

BENI IN VENDITA

Intero fabbricato sito in Sant' Antonio Abate (NA) alla via Casa D'Antuono, n°284, (già 160 e 184), libero, così diviso:

LOTTO I

Locale, adibito ad uso diverso, sito al piano seminterrato con relativi diritti per 1/3 sulla corte esterna e sul lastrico solare del fabbricato con accesso dal vano scala comune e dalla corte esterna; la maggiore consistenza confina a Nord, Est e Sud con terrapieno di cui alla stessa proprietà, invece ad Ovest con terrapieno di proprietà aliena. Il locale è caratterizzato da un unico ambiente a pianta libera con n° 4 pilastri centrali, superficie utile di mq. 181,15 ed altezza di m. 2,90, quasi completamente interrato è dotato di n°2 finestre – luci lungo i lati Nord e Sud, presenta lungo il lato Nord vano carrabile. Annessi due piccoli locali servizi di mq. 7,10 e mq. 3,20 ed altezza di m. 2,25 circa entrambi con finestre – luci. Riportato nel N.C.E.U. di Sant'Antonio Abate al foglio 7, particella 1614, sub.4, categoria C/2 classe 1 consistenza catastale mq.174, rendita €. 485,26.

Prezzo base Euro: 83.250,00 (ottantatremiladuecentocinquanta virgola zero zero).

Offerta minima Euro: 62.437,50 (sessantaduemilaquattrocentotrantasette virgola cinquanta).

LOTTO II

Locale, adibito ad uso diverso, sito al piano rialzato con relativi diritti per 1/3 sulla corte esterna e sul lastrico solare del fabbricato con accesso dal vano scala comune e dalla corte esterna; confina a Nord, Sud ed Est su corte comune, ad Ovest con proprietà aliena. Il locale è caratterizzato da un unico ambiente a pianta libera con n°4 pilastri centrali, con superficie utile di mq. 164,70 ed h. di m. 3,10, presenta finestre – luci lungo i lati Nord e Sud oltre una sola finestra lungo il lato Est. Riportato nel N.C.E.U. di Sant'Antonio Abate al foglio 7, particella 1614, sub.2, categoria C/3 classe U consistenza catastale mq.174, rendita €. 386,41.

Prezzo base Euro: 72.750,00 (settantaduemilasettecentocinquanta virgola zero zero)

Offerta minima Euro: 54.562,50 (cinquantaquattromilacinquecentosessantadue virgola cinquanta)

LOTTO III

Locale, adibito ad uso diverso, sito piano primo con relativi diritti per 1/3 sulla corte esterna e sul lastrico solare del fabbricato con accesso dal vano scala comune; confina a Nord, Sud ed Est su corte comune, ad Ovest con proprietà aliena. Il locale è caratterizzato da un unico ambiente a pianta libera con n°5 pilastri centrali, con superficie utile di mq. 178,80 ed altezza di m. 3,05, oltre servizi igienici n°2 w.c. di mq. 2,15 ogni uno dotati di finestra – luce e n°1 anti w.c. di mq. 3,25. Il locale presenta finestre – luci sui lati Nord, Est e Sud, oltre a dei vani balconi con relative solette di affaccio. Riportato nel N.C.E.U. di Sant'Antonio Abate al foglio 7, particella 1614, sub.3, categoria C/3 classe U consistenza catastale mq.174, rendita €. 386,41.

Prezzo base Euro: 84.750,00 (ottantaquattromilasettecentocinquanta virgola zero zero).

Offerta minima Euro: 63.562,50 (sessantatre milacinquecentosessantadue virgola cinquanta)

L'accesso a ciascuna porzione continuerà ad essere esercitato dal viottolo largo costantemente quattro metri che inizia sulla Via Casa D'Antuono, a titolo di comunione per il primo tratto (Foglio 7, Particella 1619 di are 1,02) e di servitù per l'ulteriore tratto (ctu pag. 11).

La vendita avverrà a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; per i dettagli si rinvia alla perizia in atti. Per quanto qui non riportato ci si riporta a quanto precisato e descritto nelle relazioni del CTU e notaio agli atti della procedura. E' fatto onere a carico di ciascun offerente di prendere visione dei documenti della procedura unitamente alla perizia di stima e alle condizioni di fatto dell'immobile.

Torre Annunziata, 7 gennaio '25

Il giudice delegato
Dott. Amleto Pisapia