



Tribunale di Napoli

Sezione Civile

FALLIMENTO N.270/2014

Giudice delegato: dott. Francesco Paolo Feo

Curatore: dott.ssa Anna Civetta

Ordinanza di vendita immobiliare senza incanto

(art.105, 107 e 108 l.f., artt.569 e ss. c.p.c.)

Il Giudice delegato

VISTO il programma di liquidazione approvato dal G.D. per assenza del Comitato dei creditori;

LETTI gli atti e, in particolare, l'elaborato peritale redatto dal C.T.U., e la relazione ipocatastale ventennale notarile;

CONSIDERATO che il fallimento ha acquisito alla massa attiva il seguente bene immobile LOTTO UNICO: piena proprietà del capannone industriale, con relativa area di pertinenza, sito in Saviano (NA) alla via Circumvallazione, piano T, int. 1, avente accesso sia dalla suddetta via Circumvallazione al civ.10 che da via Roma, civ. 88, identificato al NCEU al foglio 16 – p.lla 649 – sub 1 – cat. D/7; superficie commerciale mq 2.378,26.

• **Descrizione dell'immobile**

Immobile a destinazione industriale situato in centro urbano; la struttura è in cemento armato, di epoca costruttiva risalente ai primi anni cinquanta, caratterizzato da una struttura portante di pilastri e travi in c.c.a, con elementi di copertura costituiti da solai voltati prefabbricati e tompagnature di chiusura in mattoni; la pavimentazione è costituita da un massetto di conglomerato cementizio tipico delle strutture a destinazione industriale. Gli elementi verticali trasparenti (finestre) sono caratterizzati dalla presenza di telaio e vetro apribile, unitamente ad una grata di protezione in ferro.

Dal punto di vista della divisione interna, l'immobile è caratterizzato fondamentalmente da cinque grosse aree probabilmente destinate al ciclo lavorativo ed allo stoccaggio (ZONA 1,2,3,4,5 perizia) unitamente ad una zona destinata agli uffici, oltre che di servizi igienici.

Relativamente allo stato conservativo l'immobile, come rilevato dal C.T.U. nel proprio elaborato al quale si rimanda, si presenta fatiscente e necessita di interventi anche di natura strutturale.

Detenzione dell'immobile:

L'immobile in questione risulta essere libero.

Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù di atto a rogito del notaio [REDACTED] del 6 dicembre 1984, trascritto il 18 dicembre 1984 ai nn. [REDACTED] con il quale la predetta società acquistava dalla [REDACTED] con sede in Napoli, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto; contestualmente, a favore dello stesso immobile ed a carico della contigua proprietà della società venditrice, si costituiva servitù di passaggio pedonale esteso a qualunque mezzo animale, meccanico, con diritto di parcheggio, sosta, carico e scarico di materiale e merci varie;

-Con atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 17 febbraio 2010, repertorio [REDACTED], trascritto il 16 marzo 2010 ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] si trasformava in società a responsabilità limitata con sede Napoli, con apporto dell'intera proprietà dell'immobile in oggetto;

- con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 13 aprile 2010, repertorio [REDACTED], trascritto il 10 maggio 2010 ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] sede Napoli, vendeva l'intera proprietà dell'immobile in oggetto a favore della società [REDACTED] sede Napoli;

- a margine del predetto atto risulta trascritta annotazione di nullità, in data 23 dicembre 2021 ai nn. [REDACTED] con il quale si dichiara nullo il contratto di compravendita ed inefficace il trasferimento del diritto di proprietà;

- con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 01 ottobre 2012, repertorio [REDACTED], trascritto il 03 ottobre 2012 ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] dichiarava di rinunciare alla servitù di passaggio pedonale e veicolare a carico del viale di accesso, foglio 16, particella 605, sub 7 e 9 e a favore della porzione di proprietà di cui al foglio 16, particella 649 sub. 1;

-con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 01 ottobre 2012, repertorio [REDACTED], trascritto il 3 ottobre 2012 ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] [REDACTED], costituiva a favore della proprietà della società [REDACTED] per il

foglio 16, particella 649, sub 1, servitù di passaggio pedonale e veicolare sulla porzione del viale di sua esclusiva proprietà;

-con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 01 ottobre 2012, repertorio [REDACTED], trascritto il 03 ottobre 2012 ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] con socio unico, sede Frattamaggiore, costituiva a carico di porzione del viale di sua proprietà (particella 605 sub 10) e a favore della consistenza immobiliare di proprietà della [REDACTED] (particella 649 sub 1) servitù di passaggio pedonale e veicolare con assoluto divieto di sosta;

-Con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 06 giugno 2014, repertorio [REDACTED] trascritto il 01 luglio 2014 ai nn. [REDACTED] la società [REDACTED] dichiarava di rinunciare alla predetta servitù.

Gravami:

Sull'immobile in questione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizione ipoteca nn. [REDACTED] del 9 novembre 2004 per euro [REDACTED] iscritta con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 3 novembre 2004 n. repertorio [REDACTED], a garanzia del finanziamento di euro 1.000.000,00, estinguibile in 10 anni, a **FAVORE**

della [REDACTED] sede Roma, con domicilio eletto in Napoli presso sede in via [REDACTED]

CONTRO

la società [REDACTED] sede Napoli, gravante per l'intera proprietà sull'immobile in oggetto.

Trascrizione nn. [REDACTED] del 21 luglio 2015 relativa a domanda giudiziale del Tribunale di Napoli del 18 marzo 2015, repertorio 270/2014, a favore del fallimento [REDACTED] avente ad oggetto la simulazione dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto.

Dati concernenti la regolarità urbanistico-edilizia:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Saviano risulta presentata per l'immobile in questione, dal sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della [REDACTED]. richiesta di Condonio Edilizio, protocollata al n° 4659/86;

A seguito di tale richiesta, in data 03.06.1998, il Comune di Saviano rilasciava **Concessione edilizia in sanatoria n° 751/98, pratica 1162/86** ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 e art. 36 della Legge 724/94 (Rif. Concessione Edilizia rilasciata)

L'immobile, pertanto, può considerarsi legittimo ai sensi della **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 751/98, pratica 1162/86.**

Per l'immobile in questione non è consentito, in virtù di quanto stabilito dalle norme sulla zonizzazione, il cambio di destinazione d'uso.

ATTESO che il valore dell'immobile è stato giudicato dallo stimatore nominato pari a **Euro seicentomila (600.000/00);**

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 107 L.F., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt.569 e ss c.p.c.;

VISTI gli artt. 104, 105, 107 e 108 L.F. e gli art. 569 e ss c.p.c. come novellati dal Dl n.83 convertito nella Legge n. 132/2015

ORDINA

la **VENDITA SENZA INCANTO** del sopra indicato immobile - più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella perizia del C.T.U., che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene

1)Il termine per la presentazione delle offerte è fissato entro le ore 12.30 del giorno 27 Settembre 2023.

L'apertura delle buste e l'eventuale gara tra gli offerenti **avrà luogo innanzi a questo Giudice Delegato il giorno 28 Settembre 2023 alle ore 12.30**, alla presenza degli offerenti che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di delegato munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. del curatore e dei creditori iscritti.;

2) **il valore base** è di: **€ 600.000,00** (seicentomila/00).

3) **Il valore dell'offerta minima** per la partecipazione alla vendita, al netto delle spese di trasferimento ivi comprese le spese di cancellazione di ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole e dei tributi gravanti sull'acquirente, è di: **€ 450.000,00** (75% del valore d'asta).

Il rilancio minimo, in caso di gara, è fissato in **€ 10.000,00**.

La vendita avrà luogo alle seguenti **CONDIZIONI:**

1)le **offerte irrevocabili** di acquisto, di regola con l'imposta di bollo, dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, in busta chiusa e senza segni di

riconoscimento all'esterno, a pena di inefficacia, presso il Tribunale di Napoli, Sezione Fallimentare nel termine sopra indicato.

L'offerta dovrà essere formulata a mezzo di domanda sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente, (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e stato civile con allegato copia di un valido documento di riconoscimento) se persona fisica; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da chi sottoscrive l'offerta);
- l'indicazione dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, e specificare il regime patrimoniale;
- l'indicazione, se l'offerente è persona giuridica, dei dati della società (denominazione sociale, sede e P.I. e codice fiscale) e dei dati identificativi del legale rappresentante, allegando all'offerta il certificato camerale, in corso di validità, da cui risultano i poteri;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione del recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica dove si desidera ricevere le comunicazioni, con avvertenza che in caso di mancanza o insufficienza di tali indicazioni tutte le comunicazioni gli verranno effettuate in Cancelleria;
- la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale è fatta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima con i relativi allegati, del programma di liquidazione e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

Ulteriori dichiarazioni:

- 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 deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute,

accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

- in relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/odi perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

2) All'offerta dovranno essere allegati: una fotocopia del documento d'identità, in corso di validità; un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Fallimento 270/2014", per un importo pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione** (che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato, ovvero in caso di mancata aggiudicazione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, a titolo di penale) e di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Fallimento n.270/2014" per un importo pari al **20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese**. In caso di mancata cauzione nella misura indicata, l'offerta è inefficace.

3) L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è irrevocabile, salvo che: a) il Giudice disponga l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

4) L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena la facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

5) Ove pervenga un'unica offerta, valida ed efficace, la stessa sarà accolta se sarà pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita.

Ove l'unica offerta, valida ed efficace, risulta inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, il Giudice delegato si riserverà di valutare se dar luogo alla vendita qualora riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

6) In caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello sopra indicato se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione;

7) In caso di più offerte valide ed efficaci, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà alla

vendita a favore del maggiore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo;

8) Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'**art. 588 c.p.c.**, il Giudice non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara, sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, si procederà ad:

- assegnare al creditore procedente ed agli eventuali creditori intervenuti il termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato con indicazione distinta della quota in privilegio e della quota in chirografo;
- determinare, nel termine di 15 giorni dal deposito della nota di precisazione del credito, l'ammontare delle spese della procedura, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;
- assegnare al soggetto istante il termine di 60 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio.
- trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

9) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di **90 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione, sul conto corrente della procedura, ovvero con assegni circolari che il curatore provvederà poi a versare; In caso di accoglimento di offerta presentata secondo le modalità fissate dall'**art. 173 quinquies c.p.c.**, il prezzo ed ogni altra somma dovranno essere versati entro novanta giorni.

10) Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, dovrà, contestualmente, al versamento del residuo prezzo, depositare copia del mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

11) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.;

12) La vendita, che non potrà essere pronunciata prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa 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.

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 risolta 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 ecc., per qualsiasi motivo non 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.

13) Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

14) Avvenuto il pagamento del prezzo, il curatore dovrà curare gli adempimenti necessari per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché l'espletamento delle formalità necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni conseguenti al decreto di trasferimento. Le spese e gli oneri di tali adempimenti sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

15) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'IMU se e nella misura dovuta. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti;

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

Adempimenti pubblicitari ed informativi

la vendita sarà preceduta, almeno **quarantacinque giorni** liberi prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, dalla:

a) pubblicazione, in un giorno festivo, sulle pagine locali del quotidiano **“Il Mattino”** di un avviso contenente tutti i dati della presente ordinanza che possano interessare il pubblico;

b) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, a cura di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**

c) pubblicazione sul sito di **“Astegiudiziarie”**, della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima e dei relativi allegati e documenti fotografici;

Il curatore provvederà, almeno 30 giorni prima della vendita, alla notificazione per estratto della presente ordinanza, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Il curatore, inoltre, personalmente, ovvero a mezzo di suoi incaricati, consentirà la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

Per quanto non espressamente indicato nella presente ordinanza, si fa espresso rinvio alle disposizioni del codice di procedura civile in quanto applicabili alla presente vendita fallimentare.

Napoli, 8 Maggio 2023

Il G.D.

Dott. Francesco Paolo Feo