

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE CON PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta Avv. Francesca Paola Rinaldi, Curatore del Fallimento n. 62/2018, dichiarato in data 7 giugno 2018 dal Tribunale di Napoli Nord

RENDE NOTO

che il giorno 7 novembre 2022, alle ore 12.00 presso lo studio dello stesso, sito in Napoli alla Via Domenico Morelli n. 24, davanti a sè assistito da n. 2 testimoni, si terrà la vendita senza incanto del seguente bene: immobile sito in Roccamonfina (CE), alla Via Quirini II n. 15, costituito da: appartamento per civile abitazione, composto da piano primo e piano secondo sottotetto; identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccamonfina (CE), con i seguenti dati catastali: Foglio 14; Part.IIa 87; Sub. 5 (PP) e Sub 6 (P2); Cat. A/4, con annessi area esterna comune della superficie complessiva di are 3,50 (pari a 350,00 mq, originaria corte del fabbricato in comune indiviso in quota parte con i proprietari degli altri cespiti appartenenti al fabbricato) e due terreni agricoli pertinenziali della superficie complessiva di are 8,17 (817,00 mq), posti nelle immediate adiacenze, identificati al N.C.T. del suddetto Comune al Foglio 14; P.IIe 313 - 80 (are 6,40) e 314 - 85 (are 1,77). L'immobile è libero.

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

Dalla relazione del CTU emerge che "Lo scrivente ha verificato presso lo Sportello unico per l'Edilizia del Comune di Roccamonfina che per il suddetto fabbricato, identificato in origine al catasto Fabbricati del Comune di Roccamonfina al Foglio 14, P.IIa 87; sub 1 e 2, interamente acquisito dal sig. omissis con atto di compravendita del 31.12.1990, veniva richiesta dai precedenti proprietari Concessione Edilizia n. 62/90, successivamente volturata e rilasciata dal Comune di Roccamonfina allo stesso omissis in data 09/11/1991, per la ristrutturazione dell'intero manufatto, attraverso la quale lo stesso veniva suddiviso in diverse unità immobiliari, di cui alla VARIAZIONE del 29/10/1991 in atti dal 13/10/1993 FRAZ. FUS. (n. 2407/B.1/1991), dalla quale derivano i subalterni che ne compongono la consistenza attuale. Si rileva, tuttavia, che la suddetta Concessione Edilizia, in seguito all'entrata in vigore delle Leggi di tutela Paesaggistico- Ambientale, in particolare della L. 08.08.1985 n. 431, veniva annullata con Ordinanza n. 290 (prot. n. 5305), del 17.10.1991 (All. 14), per la mancanza dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497 e, per l'assenza di piani paesistici regionali vigenti, prescritti dal D.L. del 27.06.1985 n. 312, convertito dalla L. n. 431 dell'08.08.1985. Inoltre, con la suddetta Ordinanza, si ingiungeva al sig. omissis, "...di provvedere a sua cura e spese alla demolizione delle opere abusivamente realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di 90 giorni dalla notifica della presente ingiunzione..." . Secondo la documentazione fornita dal fallito, lo stesso,

presentava ricorso al T.A.R. della Campania, avverso la suddetta ordinanza, notificato presso il Comune di Roccamonfina in data 18.12.1991; tale ricorso, risulta parzialmente accolto con sentenza n. 30 del 14.01.1992, che annulla la predetta ordinanza n. 290 del 17.10.1991, soltanto in relazione all'ordine di demolizione. Successivamente, dalla verifica dello stato dei luoghi e, dal confronto con i grafici dello stato di fatto e di progetto all'epoca della suddetta Concessione Edilizia, con riferimento agli immobili oggetto di procedura, posti rispettivamente al piano primo (Sub 5) e al piano secondo" (sottotetto - sub 6) del fabbricato in oggetto, costituenti di fatto un'unica unità immobiliare, lo scrivente ha verificato la corrispondenza dello stato dei luoghi alle ipotesi di progetto, a meno di ulteriori opere edilizie al piano secondo (sottotetto), costituite da un ampliamento volumetrico, dalla realizzazione di un W.C. con diversa distribuzione interna degli spazi e, infine, dalla realizzazione di un terrazzino nella parte bassa dell'originario tetto a falde (All. 6 - Tav 4). Secondo quanto previsto dall'attuale normativa Urbanistico-Edilizia per la zona in oggetto, tutte le opere effettuate all'interno dell'originaria consistenza immobiliare, di cui alla Concessione Edilizia n. 62/90, possono essere regolarizzate attraverso un Accertamento di Conformità ex. art. 37 del D.P.R. 380/2001, previo pagamento degli oneri di Urbanizzazione e degli oneri amministrativi e tecnici. Lo stesso non può dirsi, invece, per l'ampliamento volumetrico del sottotetto, per la variazione degli spazi interni del sottotetto con cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione), perché l'altezza media del sottotetto è inferiore all'altezza minima abitabile consentita dal Regolamento edilizio Comunale (di cui allo stralcio allegato, art. 59 - All. 17) e, infine, per la realizzazione del terrazzino a livello al piano sottotetto, per i quali va prevista una demolizione con ripristino dello stato dei luoghi originario. Si precisa che l'Accertamento di Conformità dovrà necessariamente essere richiesto per tutto il fabbricato e dunque riguardare tutte le unità immobiliari che lo compongono".

Nella determinazione del prezzo si è, dunque, tenuto conto delle spese per la regolarizzazione dell'immobile.

In ogni caso, per la realtà materiale e giuridica, ivi compresi eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonchè per ogni ulteriore notizia riguardante l'immobile oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima, redatta dal ctu Arch. Luca Di Meglio, che è onere degli offerenti previamente consultare.

PREZZO

Il prezzo base è di € 32.906,25 (trentaduemilanovecentosei/25), oltre IVA se dovuta.

MODALITA' E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara sarà necessario presentare offerta irrevocabile in busta chiusa entro le ore 16.00 del giorno 4 novembre 2022, presso lo studio del curatore fallimentare, sito in Napoli Via Domenico Morelli n. 24. Sulla busta dovranno essere riportate esclusivamente le seguenti informazioni: Fallimento n. 62/2018 Trib. Napoli Nord – Giudice Delegato Dott. Giovanni di Giorgio – Curatore Avv. Francesca Paola Rinaldi, Via D. Morelli 24 Napoli, nonché la data della vendita. La busta potrà essere recapitata all'indirizzo del curatore a mezzo raccomandata a.r. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano da un incaricato. In tale ultimo caso, sulla busta il Curatore, o un suo collaboratore, annoterà il nome, previa identificazione, di colui il quale provvede materialmente al deposito della busta, la data e l'ora di deposito. L'offerta, in regola con l'imposta di bollo, deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente contenente le seguenti indicazioni:

1. complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo pec (l'offerente, nel caso non fosse dotato di indirizzo pec, potrà eleggere domicilio presso l'indirizzo di posta elettronica certificata di un professionista, previa allegazione della delega a questi conferita). In caso di assenza dell'indicazione dell'indirizzo pec tutte le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Napoli Nord; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, ove lo stesso sia quello di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e l'offerta dovrà essere sottoscritta anche dal coniuge; ove l'offerente sia 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 i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerta è presentata da più persone, l'offerta dovrà contenere i dati anagrafici di ciascuna e l'indicazione delle quote (in mancanza si intendono ripartite in parti eguali) e/o i diritti per i quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto, oltre l'indicazione del soggetto che avrà, in rappresentanza degli altri, la facoltà di formulare offerte in aumento in caso di gara.

2. il prezzo offerto;

3. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
4. l'indicazione delle modalità del pagamento;
5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e delle relative condizioni, accettandole integralmente. L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento n. 62/2018 di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE

Le buste nel giorno indicato nell'avviso di vendita saranno aperte dal curatore assistito da due testimoni presso lo studio dello stesso, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, se è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, essa è accolta senz'altro, e ciò anche in caso di mancata presentazione dell'offerente all'apertura delle buste. Ove pervengano più offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, verrà tenuta una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta ricevuta e con un rilancio in aumento minimo pari ad € 500,00, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Ove la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, l'aggiudicazione provvisoria avverrà, decorsi tre minuti dall'invito alla gara, in favore dei seguenti soggetti e nel seguente ordine: - in favore del maggior offerente, anche se non comparso il giorno fissato per l'apertura delle buste; - in favore di colui che per primo ha presentato l'offerta, nel caso in cui vi siano più offerte di egual valore (a tal proposito farà fede la data e l'ora apposta dal Curatore o suo collaboratore sulla busta, ovvero la data e l'ora di consegna in caso di raccomandata a/r o in caso di consegna tramite agenzia di recapito autorizzata).

Il curatore provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, contenente le circostanze di luogo e di tempo nelle quali esse si svolgono e la generalità delle persone presenti, le quali dovranno sottoscrivere il detto verbale. Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione.

OFFERTE MIGLIORATIVE E SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 107, comma 4°, L.F., il curatore potrà sospendere la vendita laddove pervenga, entro 10 giorni (da intendersi quale termine perentorio) dalla provvisoria aggiudicazione di cui al precedente paragrafo, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa. In tal caso, sarà indetta un'ulteriore asta fra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente con le modalità di cui al precedente paragrafo intitolato "Modalità di svolgimento dell'aggiudicazione". La mancata partecipazione all'asta del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

Si precisa che la gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il terzo offerente sarà possibile una sola volta, non reiterabile, e solo nel caso in cui il terzo offerente non abbia già partecipato alla gara di cui al precedente paragrafo, nella quale il bene immobile è stato provvisoriamente aggiudicato. Decorso il termine di cui al precedente comma senza ricezione di offerte migliorative, oppure all'esito dell'eventuale gara in aumento, il Curatore informerà degli esiti della procedura competitiva e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori se costituito, depositando in cancelleria la relativa documentazione. Solo a seguito di comunicazione dell'esito della procedura al Giudice Delegato, l'aggiudicazione potrà considerarsi definitiva, sempreché quest'ultimo non intervenga ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. esercitando il potere di sospensione della vendita. Il Curatore darà notizia all'aggiudicatario della definitività dell'aggiudicazione a mezzo pec inoltrata alla pec indicata nell'offerta o, in mancanza di tale indicazione, mediante deposito nella cancelleria fallimentare. Prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà data notizia mediante notificazione da parte del Curatore agli eventuali creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio ai sensi dell'art. 107, comma 3.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione definitiva, assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura fallimentare, ovvero copia della contabile attestante il bonifico bancario effettuato sul conto corrente della Procedura fallimentare, relativo al saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione già versata. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'istituto di credito

mutuante; entro il termine fissato per il saldo del prezzo le somme mutate dovranno essere accreditate sul conto corrente della Procedura, ovvero in alternativa mediante consegna al Curatore di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura fallimentare. Troverà applicazione l'art. 585 cpc.

In caso di mancato versamento del saldo nei termini innanzi indicati l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata, salvo il risarcimento dei danni.

ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del bene immobile solo al momento della stipula del contratto di compravendita. Pertanto, salvo buon fine del pagamento del saldo del prezzo, entro 40 giorni dal versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà stipulare, a proprie spese, il contratto di compravendita innanzi a Notaio indicato dalla Curatela. Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore con decreto ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ad eventuali diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo eventualmente esistente.

Tutte le spese, comprese quelle di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, le imposte e le tasse dipendenti dalla vendita e/o ad essa connesse (registro, ipotecarie e catastali, bolli), nonché l'onorario notarile saranno a carico dell'acquirente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene suindicato, 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 riduzioni di prezzo. La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, né potrà essere revocata o 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili 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 del bene.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente alla relazione dell'esperto ed alla documentazione utile per la vendita, previa epurazione dei dati sensibili:

- sul Portale vendite pubbliche;
- sul sito Aste Giudiziarie;
- sul sito ilcaso.it.
- sul sito subito.it
- sul sito casa.it
- sul sito immobiliare.it
- sul sito idealista.it
- sul sito web del Tribunale di Napoli Nord

Per ulteriori informazioni e dettagli, contattare il curatore fallimentare al seguente numero: 081.2457510.