

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 93/2018
SENTENZA N. 93 DEL 20.09.2018
GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIOVANNI DI GIORGIO
CURATORE: DOTT.SSA FRANCESCA LECCIA

* * *

La sottoscritta **DOTT.SSA FRANCESCA LECCIA**, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Napoli Nord al numero 1477/A, con studio in Via Roma n. 40 - 81031 Aversa (CE), indirizzo PEC della procedura: NANORDF932018@PROCEDUREPEC.IT, **nella qualità di Curatore Fallimentare,**

PREMESSO CHE

Con **sentenza n. 93 del 20.09.2018** il Tribunale di Napoli Nord ha dichiarato il **Fallimento R.G. 93/2018**, nominando Giudice Delegato il Dott. Giovanni Di Giorgio e Curatore la sottoscritta Dott.ssa Francesca Leccia.

Con **decreto del 03.04.2019**, ai sensi degli artt. 104 ter comma 1 e 41 comma 4 L.F., il Giudice Delegato Dott. Giovanni Di Giorgio ha approvato il programma di liquidazione, riservandosi di autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi, previa presentazione di specifica istanza del Curatore.

Con successivi **decreti del 07.11.2019, del 24.09.2020, del 07.12.2020, del 08.03.2021, del 07.06.2021 e del 23.05.2022**, ai sensi dell'art. 104 ter comma 9 L.F., il Giudice Delegato Dott. Giovanni Di Giorgio ha autorizzato lo scrivente Curatore alla esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione ovvero la vendita degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare, di seguito descritti, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F.

AVVISA CHE

Il giorno **03.10.2022** (tre ottobre duemila ventidue) **ore 11:00** (undici) si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, davanti al GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI DI GIORGIO**, presso la propria aula d'udienza del Tribunale di Napoli Nord, degli **immobili di seguito descritti**, acquisiti alla massa attiva della procedura fallimentare R.G. 93/2018.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO avente per oggetto la **PROPRIETÀ** dei seguenti quattro beni immobili siti nel medesimo stabile di **VIA RIETI N. 8 - CASORIA (NA)**:

1. Proprietà 1/1 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 16, Categoria A/2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 397,67.

Appartamento posto al terzo piano del fabbricato, con duplice esposizione, composto da ingresso, corridoio, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio. Dotato di infissi in pvc color legno, persiane esterne in metallo, pavimentazione in materiale ceramico, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate. Dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. Altezza interna dei vani 3,00 (tre) mt. Stato conservativo e manutentivo buono. Superficie calpestabile 105,00 (centocinque) mq, superficie commerciale 117,00 (centodiciassette) mq.

2. Proprietà 1/1 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 20 Categoria C/2, Consistenza 25 mq, Rendita 107,16.

Unità immobiliare identificata catastalmente come locale deposito, composta da un unico vano con annesso bagno, posto al quarto ed ultimo piano del fabbricato circondato da lastrico solare (*cf. Sub 21*). Dotato di infissi in pvc color legno, grate esterne in ferro, pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno, che presentano rivestimento in ceramica. Dotato di impianto elettrico ed idrico. Altezza interna dei vani 2,90 (due/90) mt. Stato conservativo e manutentivo buono. Superficie calpestabile 25,00 (venticinque) mq, superficie commerciale 31,00 (trentuno) mq.

3. Proprietà 1/9 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 6, Categoria C/2, Consistenza 311 mq, Rendita 835,21

Locale deposito posto al piano seminterrato, cui si accede sia mediante una rampa carrabile che dalla scala interna. Altezza interna dei vani 2,75 (due/75) mt. Stato conservativo e manutentivo mediocre. Superficie calpestabile 307,00 (trecentosette) mq, superficie commerciale 323,00 (trecentoventitre) mq.

4. Proprietà 111/1000 (o anche 1/9) dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 21, Categoria F/5.

Lastrico solare, di copertura praticabile, circostante all'immobile Foglio 2, Particella 485, Sub 20, ed avente una superficie di circa 300,00 (trecento) mq.

PROVENIENZA

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO suddetto pervennero al fallito in virtù di atto di donazione e cessione del 21.05.2004 per Notar Raffaele Orsi (Repertorio XXXXXX, Raccolta XXXXXX), trascritto il 05.06.2004 ai nn. XXXXXX, con cui i coniugi XXXXXX e XXXXXX, solidalmente per l'intero, hanno donato al figlio XXXXXX, che accettava la piena proprietà degli immobili e, più precisamente: appartamento al terzo piano (*cf. Foglio 2 Particella 485 Sub 16*) con sovrastante locale (*cf. Foglio 2 Particella 485 Sub 19 - ora Sub 20*) con annesso terrazzo a livello al quarto piano, diritti pari ad 1/9 sull'intero piano cantinato

costituito da un unico ampio locale (*cfr. Foglio 2 Particella 485 Sub 6*) e diritti pari ad un 1/9 sull'intero terrazzo di copertura del fabbricato (*cfr. Foglio 2 Particella 485 Sub 21*).

In merito alla **ULTERIORE PROVENIENZA**, ai suddetti coniugi XXXXXX e XXXXXX i cespiti sono pervenuti per averli edificati su suolo acquistato dai coniugi XXXXXX e XXXXXX, per atto di compravendita del 24.05.1982 per Notar Maria Carmela Zaccaria (Repertorio XXXXXX, Raccolta XXXXXX), trascritto il 15.06.1982 ai nn. XXXXXX.

GRAVAMI

Sugli immobili di cui al LOTTO UNICO gravano le seguenti formalità, elencate in ordine cronologico:

1. Proprietà 1/1 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 16, Categoria A/2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 397,67.

- 1.1. Iscrizione del 21.10.2010, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – IPOTECA DERIVANTE DA RUOLI a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 15.10.2010.
- 1.2. Iscrizione del 23.12.2016, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – IPOTECA DERIVANTE DA RUOLI a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 22.12.2016.
- 1.3. Iscrizione del 19.10.2017, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – IPOTECA DERIVANTE DA RUOLI a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 18.10.2017.
- 1.4. Trascrizione del 12.01.2018, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 25.10.2017.
- 1.5. Trascrizione del 08.10.2018, Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Repertorio 93/2018 del 20.09.2018.

2. Proprietà 1/1 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 20 Categoria C/2, Consistenza 25 mq, Rendita 107,16.

- 2.1. Iscrizione del 23.12.2016, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – IPOTECA DERIVANTE DA RUOLI a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 22.12.2016.
- 2.2. Iscrizione del 19.10.2017, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – IPOTECA DERIVANTE DA RUOLI a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 18.10.2017.
- 2.3. Trascrizione del 12.01.2018, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 25.10.2017.

- 2.4. Trascrizione del 08.10.2018, Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Repertorio 93/2018 del 20.09.2018.
- 3. Proprietà 1/9 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 6, Categoria C/2, Consistenza 311 mq, Rendita 835,21**
- 3.1. Iscrizione del 23.12.2016, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – IPOTECA DERIVANTE DA RUOLI a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 22.12.2016.
- 3.2. Iscrizione del 19.10.2017, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – IPOTECA DERIVANTE DA RUOLI a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 18.10.2017.
- 3.3. Trascrizione del 08.10.2018, Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Repertorio 93/2018 del 20.09.2018.
- 4. Proprietà 111/1000 (o anche 1/9) dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 21, Categoria F/5.**
- 4.1. Iscrizione del 19.10.2017, Registro Generale XXXXXX Registro Particolare XXXXXX – IPOTECA DERIVANTE DA RUOLI a favore di XXXXXX, Repertorio XXXXXX del 18.10.2017.
- 4.2. Trascrizione del 08.10.2018, Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Repertorio 93/2018 del 20.09.2018.

DATI URBANISTICI E STATO GIURIDICO

L'esperto stimatore riferisce che:

- 1. Proprietà 1/1 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 16, Categoria A/2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 397,67.**

Precedentemente al 27.11.1992 il cespite era identificato con il sub 5. Dal confronto eseguito tra la planimetria ed il sopralluogo, si evince che l'immobile non presenta difformità nella distribuzione interna. Lo stato attuale dei luoghi è conforme ai grafici allegati al Permesso di Costruire n. 236/2021.

- 2. Proprietà 1/1 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 20 Categoria C/2, Consistenza 25 mq, Rendita 107,16.**

Precedentemente al 22.07.2011 il cespite era identificato con il sub 19. Dal confronto eseguito tra la planimetria ed il sopralluogo, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna, ovvero è presente la realizzazione di un bagno. Sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici comunali, l'esperto stimatore riferisce che per tale difformità non vi è possibilità di

sanatoria e, pertanto, stima in euro 1.500,00 (millecinquecento/00) i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

3. Proprietà 1/9 dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 6, Categoria C/2, Consistenza 311 mq, Rendita 835,21

Dal confronto eseguito tra la planimetria ed il sopralluogo, si evince che l'immobile presenta delle difformità nel terrapieno lato nord. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria sono pari a circa euro 1.000,00 (mille).

4. Proprietà 111/1000 (o anche 1/9) dell'immobile di cui al Foglio 2, Particella 485, Sub 21, Categoria F/5.

Precedentemente al 22.07.2011 il cespite era identificato con il sub 19. Dal confronto eseguito tra la planimetria ed il sopralluogo, si evince che l'immobile non presenta difformità.

Altresì, l'esperto stimatore riferisce che tutti gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica, stimando in euro 400,00 (quattrocento/00) i costi per l'acquisizione dello stesso.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune, non è emerso il Certificato di Agibilità.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti negli elaborati peritali dell'Architetto Angela Strazzella, esperto stimatore, del 20.10.2019 e del 16.05.2022 (data della trasmissione dell'aggiornamento a mezzo Pec), ai quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal fallito e dalla sua famiglia, ai sensi dell'art. 47 comma 2 L.F. (*ex multis Cassazione sentenza n. 25763/2013*).

* * *

PREZZO BASE D'ASTA - OFFERTA MINIMA

-Euro 124.087,68- ESENTE IVA-

(centoventiquattromilaottantasette/68)

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà **SENZA INCANTO**, sarà effettuata nelle modalità ed alle condizioni di seguito riportate.

L'espletamento della procedura competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. del "LOTTO UNICO" composto dagli immobili come sopra descritti, siti in Via Rieti n. 8 - Casoria (NA), avverrà mediante **apertura delle buste innanzi al GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI DI GIORGIO**, presso la propria aula d'udienza, il **giorno 03.10.2022 ore 11:00**. Le offerte

dovranno essere presentate in Cancelleria Fallimentare entro le ore 12:00 del 30.09.2022.

L'offerta è inefficace, a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c., se perviene oltre il termine stabilito e se non è prestata la cauzione delle modalità di seguito stabilite.

Chiunque, tranne il fallito e coloro che sono esclusi per espressa previsione di legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto del LOTTO UNICO.

Non sarà possibile presentare offerte inferiori al prezzo base fissato, neppure di un quarto, pena l'inefficacia dell'offerta.

DEPOSITO DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate dal lunedì al venerdì (ad eccezione dei giorni festivi eventualmente ricadenti infrasettimanalmente), orario mattutino 09:00 - 12:00 e, comunque, entro il giorno 30.09.2022 ore 12:00.

Le offerte dovranno essere presentate presso la **CANCELLERIA FALLIMENTARE DEL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD** in **DUPLICE BUSTA CHIUSA**, la **prima** riportante all'esterno solo le seguenti informazioni "**FALLIMENTO N. 93/2018 NAPOLI NORD - GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI DI GIORGIO - CURATORE DOTT.SSA FRANCESCA LECCIA - DATA VENDITA 03.10.2022 ore 11:00**" sulla quale il **CANCELLIERE** annoterà il nome - previa identificazione - di chi provvede materialmente al deposito della busta, il protocollo ad essa attribuita, la data e l'ora del deposito.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

All'interno della **prima busta** dovrà esservi una **seconda busta**, al cui interno l'offerente o gli offerenti andranno ad inserire:

1. La DICHIARAZIONE IN BOLLO VIGENTE DI OFFERTA D'ACQUISTO IRREVOCABILE contenente:

1.1. I DATI DELL'OFFERENTE, con le seguenti precisazioni:

1.1.1. Se offerente è **una persona fisica**: il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, l'elezione del domicilio nel Circondario del Tribunale di Napoli Nord e i recapiti telefonici/mail ed, obbligatoriamente, la Pec (l'offerente, nel caso non fosse dotato di personale indirizzo Pec, può eleggere domicilio presso l'indirizzo di posta elettronica certificata di un professionista, previa allegazione della delega a questi conferita. Ad ogni modo, in assenza dell'indicazione della PEC, tutte le comunicazioni saranno effettuate in Cancelleria Fallimentare), lo stato civile (se coniugato, deve indicare il regime patrimoniale prescelto e i dati del coniuge; con la precisazione che anche quest'ultimo dovrà sottoscrivere l'offerta se acquistano in regime di comunione dei beni), unitamente ai relativi documenti di riconoscimento in corso di validità.

- 1.1.2.** Se l'offerta è presentata da più persone fisiche, i dati anagrafici, come sopra esposti, e l'indicazione delle quote (in mancanza di tale indicazione, le quote si intendono ripartite in parti uguali) e/o dei diritti per i quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto, oltre all'indicazione del soggetto – tra questi – che avrà, in rappresentanza degli offerenti, la facoltà di formulare in udienza offerte in aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.
- 1.1.3.** Se offerente è minore, i dati anagrafici, come sopra elencati, nonché quelli dei genitori o della persona che ne ha la rappresentanza legale, unitamente a copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 1.1.4.** Se offerente persona giuridica: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, la visura camerale “storica” estratta da non più di 15 (quindici) giorni dal deposito dell'offerta, documenti di riconoscimento del l.r.p.t. ed il certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese competente che attesti la vigenza ed i poteri del rappresentante.
- 1.2. L'INDICAZIONE DEL LOTTO PER IL QUALE È PROPOSTA L'OFFERTA**, riportando l'elenco dei cespiti come sopra descritti.
- 1.3. L'INDICAZIONE DEL PREZZO OFFERTO**, che non potrà essere inferiore al prezzo base del corrente esperimento, neppure di un quarto.
- 1.4. L'INDICAZIONE DEL TERMINE DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione né avvenire in maniera rateale.
- 1.5. L'INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO CON CUI SI INTENDE SALDARE IL PREZZO**: che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla aggiudicazione in unica soluzione (non essendo ammessi pagamenti in forma rateale), a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, nonché precisando la volontà di chiedere mutui e/o finanziamenti dedicati, allegando, se già richiesto alla data di deposito dell'offerta, la delibera di accoglimento da parte dell'istituto di credito.
- 1.6. OGNI ALTRO ELEMENTO RITENUTO UTILE DALL'OFFERENTE AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA.**
- 2. ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** intestato al “**FALLIMENTO N. 93/2018 NAPOLI NORD**” cauzionando il 20% dell'importo offerto.
- 3. Copia dell'avviso di vendita e della perizia sottoscritti in ogni loro pagina dall'offerente o dal rappresentante dell'offerente o degli offerenti** (cfr. sub 1.1).
- 4. Ulteriore DICHIARAZIONE sottoscritta** dall'offerente o dagli offerenti (cfr. sub 1.1) di:

- 4.1. Aver preso visione dall'avviso di vendita e delle relative condizioni, accettandole integralmente.
- 4.2. Aver preso visione della perizia di stima.
- 4.3. Essere a conoscenza che, in caso di aggiudicazione, l'immobile non potrà essere trasferito a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (*cf. sub 1.1*).
- 4.4. Essere a conoscenza che l'offerente o gli offerenti (*cf. sub 1.1*) dovranno presentarsi alla udienza fissata per l'esame delle offerte, ai sensi dell'art. 571 comma 4 ultimo periodo c.p.c.
- 4.5. Essere a conoscenza che il mancato accesso all'immobile – in qualunque fase e per qualunque motivo, dalla pubblicazione dell'avviso e fino alla aggiudicazione, nonché successivamente alla aggiudicazione stessa e fino alla stipula dell'atto di trasferimento e/o alla relativa registrazione presso la competente conservatoria – non costituisce in alcun caso condizione invalidante della vendita. **Tale condizione è da intendersi valida anche se il mancato accesso è dipeso dall'emergenza epidemiologica da Covid-19 ovvero da (eventuali) altre situazioni emergenziali, salvo quanto potrebbe essere previsto da apposite norme adottate successivamente alla pubblicazione del presente avviso di vendita.**
- 4.6. Essere edotto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene oggetto della vendita, che sarà venduto a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- 4.7. Essere edotto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere evocata per alcun motivo, nemmeno per vizi occulti e differenze di misure evidenziate (e non) in perizia, non dando luogo, in alcun caso, a risarcimenti, indennità e riduzioni del prezzo.
- 4.8. Essere edotto di non aver alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura, gli organi fallimentari ed i creditori della procedura soddisfatti, per il caso di impossibilità di trasferimento o ri-trasferimento dell'immobile per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico.
- 4.9. Impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare, a proprie spese ed innanzi a Notaio designato dallo scrivente Curatore, l'atto di compravendita / trasferimento entro 30 (trenta) giorni dal saldo prezzo (che, a sua volta, dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione), ed a versare tutti gli oneri connessi e dovuti per il trasferimento, meglio descritti al successivo punto 4.10.
- 4.10. Impegnarsi, in caso di aggiudicazione, entro 30 (trenta) giorni dalla stessa, a corrispondere alla curatela, in via provvisoria e salvo conguaglio finale, un importo pari al **15% del prezzo di aggiudicazione**, a mezzo circolari intestati a

“FALLIMENTO N. 93/2018 NAPOLI NORD”, quale **“fondo spese”** occorrente per i pagamento degli oneri dovuti per il trasferimento degli immobili (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: *richiesta attestato prestazione energetica, imposta di registro, imposte ipotecarie, imposte catastali, spese cancellazione formalità, onorari notarili per l'atto di trasferimento, oneri fiscali, IVA se dovuta, ecc.*). Qualora l'importo accantonato risulterà essere eccedente rispetto la spesa preventivata (15% del prezzo di aggiudicazione), la differenza positiva sarà computata ai fini del versamento / calcolo del residuo saldo prezzo; se l'importo accantonato risulterà essere inferiore rispetto la spese preventivata (15% del prezzo di aggiudicazione), la differenza dovrà essere conguagliato dall'acquirente, fino a concorrenza dell'importo occorrente per le spese.

- 4.11.** Essere a conoscenza che l'offerta deve ritenersi irrevocabile e, in caso di aggiudicazione senza che sia stato versato il saldo – entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre i 120 giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale – la cauzione sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di risarcimento del danno.
- 4.12.** Voler beneficiare delle agevolazioni, se previste dalla legge, per l'acquisto degli immobili. (Le eventuali agevolazioni cui l'offerente intende beneficiare devono essere espressamente indicate, al fine anche di comunicare – per tempo – tali informazioni al Notaio rogante).
- 4.13.** Essere a conoscenza che i costi necessari a sanare eventuali abusi, evidenziati (e non) in perizia, sono esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.
- 4.14.** Essere a conoscenza che l'art. 47 comma 2 L.F. stabilisce che *“la casa di proprietà del fallito, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della sua famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla liquidazione delle attività”* e che ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c. *“il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal comma 6”*.
- 4.15.** Essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 560 comma 8 c.p.c. *“fermo quanto disposto comma 6, quanto l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari, il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima del decreto di trasferimento”*.
- 4.16.** Essere a conoscenza che le spese relative alla liberazione dell'immobile, nonché tutte le relative incombenze legali, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e che il rilascio non potrà essere chiesto prima della pronuncia del decreto di trasferimento ovvero della stipula dell'atto notarile di trasferimento, salvo che questa non sia stata già richiesta dal Curatore al Giudice

Delegato ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c. (cfr. Tribunale di Reggio Emilia, ordinanza del 26.10.2013, Tribunale di Napoli Nord, ordinanza del 06.03.2015, Tribunale di Mantova, ordinanza del 13.10.2016).

DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 comma 4 ultimo periodo c.p.c., le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla **presenza degli offerenti** prevista per il **03.10.2022 ore 11:00.**

Ad ogni modo, la mancata presentazione dell'offerente all'udienza fissata per l'esame ovvero il ritardo, non pregiudica sull'efficacia della sua offerta se dovesse risultare l'unica valida o la migliore tra le valide, fermo restando l'impossibilità di partecipare all'invito alla eventuale gara ex art. 573 comma 1 c.p.c.

In caso di **UNICA OFFERTA VALIDA**, pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta, anche in favore dell'unico offerente non comparso il giorno e l'ora dell'udienza. La comunicazione di avvenuta aggiudicazione sarà effettuata dalla Curatela ai recapiti indicati nella busta contenente l'offerta ovvero, in mancanza dell'indicazione della PEC, presso la Cancelleria.

In caso di **PIU' OFFERTE VALIDE**, pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, il Giudice Delegato inviterà gli offerenti (comparsi) a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 comma 1 c.p.c.

In **MANCANZA DI ADESIONI ALLA GARA**, l'aggiudicazione avverrà, decorsi tre (03) minuti dall'invito alla gara, in favore dei seguenti soggetti e nel seguente ordine di preferenza:

- Del **maggior offerente**, anche se non comparso il giorno e l'ora dell'udienza. La comunicazione di avvenuta aggiudicazione sarà effettuata dalla Curatela ai recapiti indicati nella busta contenente l'offerta ovvero, in mancanza dell'indicazione della PEC, presso la Cancelleria.
- In favore della **migliore offerta** – se presentate plurime offerte indicanti il medesimo importo – la migliore sarà individuata a norma dell'art. 573 comma 3 c.p.c., ovvero in base all'entità della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa – anche se l'offerente non è comparso il giorno e l'ora dell'udienza. La comunicazione di avvenuta aggiudicazione sarà effettuata dalla Curatela ai recapiti indicati nella busta contenente l'offerta ovvero, in mancanza dell'indicazione della PEC, presso la Cancelleria.
- In favore di **colui che per primo ha presentato l'offerta** (facendo fede il protocollo, la data e l'ora indicata dal Cancelliere), in caso di plurime migliori offerte individuate a norma dell'art. 573 comma 3 c.p.c., secondo il punto

precedente, anche se il primo offerente non è comparso il giorno e l'ora dell'udienza. La comunicazione di avvenuta aggiudicazione sarà effettuata dalla Curatela ai recapiti indicati nella busta contenente l'offerta ovvero, in mancanza dell'indicazione della PEC, presso la Cancelleria.

In caso **ADESIONE ALLA GARA** questa avverrà nei modi di cui all'art. 581 c.p.c. innanzi al Giudice Delegato e nella medesima aula. La gara tra gli offerenti si svolgerà mediante **rilanci verbali nella misura minima di euro 5.000,00 (cinquemila/00)**. Saranno inefficaci rilanci effettuati al di sotto della misura minima stabilita di euro 5.000,00 (cinquemila/00). Decorsi tre (03) minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, a norma dell'art. 581 comma 3 c.p.c. e, a norma del successivo comma 4, ogni offerente cesserà di essere tenuto per la sua offerta quando questa è superata da un'altra, tenuto conto del rilancio minimo di euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Ai sensi dell'**art. 591 bis comma 5 c.p.c.**, il Giudice Delegato provvederà alla redazione del verbale – anche mediante strumenti di video scrittura (*es. "Microsoft Word" o similari*) – delle operazioni di vendita, contenente le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

AVVERTIMENTI

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà consegnare in **CANCELLERIA FALLIMENTARE, negli orari di apertura al pubblico** ed entro 120 giorni dalla aggiudicazione, l'assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare a titolo di versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata o della maggior somma versata titolo di "fondo spese", ovvero copia della contabile del bonifico effettuato sul conto corrente della procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore in sede di aggiudicazione.

Salvo buon fine del pagamento del saldo prezzo, entro 30 giorni dal versamento di questo, l'aggiudicatario dovrà stipulare, a proprie spese, atto notarile innanzi al Notaio designato dal Curatore.

L'indicazione del Notaio scelto, nonché la data, l'ora ed il luogo della stipula saranno comunicate dal Curatore all'aggiudicatario, ai recapiti PEC da quest'ultimo indicato e, in mancanza, presso la Cancelleria Fallimentare, entro i 10 (dieci) giorni successivi al versamento del saldo prezzo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare il "fondo spese" entro 30 giorni dalla aggiudicazione o il saldo entro 120 giorni dalla aggiudicazione o, ancora, non dovesse comparire per la stipula dell'atto entro 30 giorni dal versamento del saldo,

l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a quella data.

Ai sensi dell'**art. 107 comma 4 L.F.** il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

Ai sensi dell'**art. 108 comma 1 L.F.** 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.

A norma dell'**art. 108 comma 2 L.F.**, 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 ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri consegnativi e di ogni altro vincolo, le cui spese – si rammenta – sono a carico dell'aggiudicatario.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, unitamente agli allegati (Ordinanza del Giudice Delegato e Perizia dell'esperto stimatore) sono resi pubblici mediante i seguenti adempimenti pubblicitari, previa epurazione dei dati sensibili (*cf. Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 – G.U. n. 47 del 25.02.2008*):

1. INSERIMENTO SUL "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" ("PVP")

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c., almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,

2. Inserimento sul sito web di Aste Giudiziarie – Società iscritta al n. 1 dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie – P.D.G. 21/07/2009.

www.astegiudiziarie.it

Ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c., almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,

3. Inserimento sul sito web del Tribunale di Napoli Nord

http://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx,

Almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,

4. Inserimento sul sito web ilCaso.it

<http://www.ilcaso.it/index-vendite-competitive.php>

Almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,

RICHIESTA INFORMAZIONI, DOCUMENTI E VISITE ALL'IMMOBILE

Qualsiasi **informazione in ordine alla vendita**, nonché per **visionare i documenti** in originale (senza possibilità di estrazione, nemmeno in copia), potrà essere richiesta al **CURATORE DOTT.SSA FRANCESCA LECCIA, con studio in Via Roma n. 40 - Aversa (CE)**, ai seguenti recapiti Pec NANORDF932018@PROCEDUREPEC.IT, tel. studio **081-8154053**, Cell. **389-9120594**.

Gli interessati all'acquisto potranno **visionare l'immobile**, per il tramite del Curatore, inoltrando la **richiesta di visita** alla Pec NANORDF932018@PROCEDUREPEC.IT o attraverso l'**apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche in corrispondenza dell'Inserzione**.

Aversa, 27.05.2022

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Francesca Leccia