

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII Sezione Civile

Concordato Preventivo "Tarantino Legnami & Fratelli Srl" n. 4/2012

Giudice delegato dott. ssa Livia De Gennaro

**V AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
DI BENI IMMOBILI – LOTTI 2**Il professionista delegato per le operazioni di vendita **dott. Fabio Aruta**,

- visti gli atti della procedura fallimentare in epigrafe;
- visto il provvedimento di nomina del professionista delegato;
- vista l'ordinanza di vendita del 12 giugno 2018 ed i successivi provvedimenti del GD;
- visto il provvedimento del GD del 23.06.2024
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visti gli artt. 570 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che, il giorno **28 gennaio 2025**, alle **ore 16:00**, davanti a sé medesimo, presso il proprio studio sito in Napoli alla via Francesco Caracciolo n. 13, procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili (2 lotti) descritti di seguito, secondo le modalità e "**condizioni generali di vendita**", nonché secondo le "**condizioni di vendita senza incanto**" in appresso indicate;

che il deposito delle offerte, in busta chiusa, dovrà avvenire entro le **ore 16:00** del giorno precedente alla vendita, **27 gennaio 2025**, presso il proprio studio sito in Napoli alla via Francesco Caracciolo n. 13.

**BENI IMMOBILI IN VENDITA
(DUE LOTTI)****LOTTO 1:****PIENA PROPRIETA'- COMUNE DI CASAVATORE - Catasto Fabbricati****Foglio 3, particella 179, subalterno 7**, Locale deposito, Via Pagano F. M. n.ro 56-58, **CASAVATORE (NA)**, piano S1, Categoria C/2, classe 3, consistenza 300 m², Superficie catastale totale 332 m², Rendita catastale euro 697,22;**Foglio 3, particella 179, subalterno 2**, Locale deposito, Via Pagano F. M. n.ro 56-58, **CASAVATORE (NA)**, piano T, Categoria C/2, classe 5, consistenza 10 m², Superficie catastale totale 12 m², Rendita catastale euro 32,02; nonché i diritti condominiali relativi all'area cortilizia alla Via Pagano F. M. n.ro 56-58, **CASAVATORE (NA)**;**Foglio 3, particella 179, subalterno 102**, piano T, Categoria area urbana, senza rendita catastale.**PREZZO BASE PARI AD € 80.415,70 - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 60.312,00.****LOTTO 2:****PIENA PROPRIETA'- COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA - Catasto Terreni****Foglio 29, particella 155**, Qualità bosco ceduo, classe U, are 01.45, Reddito dominicale euro 0,22, Reddito agrario 0,04, **Giugliano in Campania**;**Foglio 29, particella 157**, Qualità frutteto, classe 2, are 17.74, Reddito dominicale euro 47,18, Reddito agrario 24,74, **Giugliano in Campania**.**PREZZO BASE PARI AD € 52.622,58 - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 39.467,00.**

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale notaio dott. Alberto Caprioli del 15.02.2018 e nella relazione del CTU arch. Filiberto Chioccarelli del 13.02.2012 che devono essere consultate 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 sui beni.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. il fascicolo con la descrizione e la situazione dei beni è consultabile presso la Cancelleria del Giudice Delegato nonché, eventualmente in copia, previo appuntamento, presso l'ufficio del professionista delegato alla vendita. La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dal CTU e della certificazione ipocatastale redatta dal notaio Caprioli, agli atti della procedura;
2. la vendita 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 al tempo della vendita, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
3. la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
4. 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
5. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura; l'acquirente potrà dispensare il professionista delegato dal relativo adempimento; le spese per la cancellazione della trascrizione della procedura concorsuale restano a carico della procedura;
6. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo prorogabilmente entro **60** (sessanta) giorni dall'aggiudicazione;
7. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c., a presentare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto, in regola con l'imposta di bollo, dovrà essere presentata con le seguenti modalità:

1. Mediante deposito in **busta chiusa** entro le **ore 16:00** del giorno precedente alla vendita, presso lo studio del "professionista delegato alla vendita" dott. Fabio Aruta, sito in Napoli alla via Francesco Caracciolo n. 13. All'esterno della busta sono annotati a cura del professionista ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione, né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o altro, dovrà essere apposta sulla busta.
2. L'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nello studio del professionista delegato ed a tal fine indicato sia munito della busta chiusa.
3. L'offerta di acquisto dovrà pervenire, a pena di inefficacia, nel termine e nel luogo sopra indicati; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 c.p.c.
4. L'offerta a norma dell'art. 571 terzo comma c.p.c. è irrevocabile, salvo che: (i) non sia stata accolta nel termine di centoventi giorni dalla sua presentazione, (ii) il Giudice ordini l'incanto, (iii) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.
5. **L'offerta non è efficace se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto (1/4) al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, in misura pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.**
6. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.
All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:
 - a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto, contenente i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. In mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento del saldo prezzo e delle spese/oneri di legge è di **60** (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.
 - b) complete generalità dell'offerente:
 - se **PERSONA FISICA**: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica, se in possesso); ove l'offerente sia

coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale e domicilio). All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento. Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere altresì allegata una recente visura camerale della ditta stessa.

Ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- se **SOCIETA' o ENTE**: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica; nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti lo stato di società o ente ed i poteri conferiti all'offerente per la vendita sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;

c) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni, 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 di pignoramenti e/o sequestri, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

d) l'espressa dichiarazione dell'offerente, in caso di diritti o pretese di terzi sul bene, e, pertanto, in relazione alle domande giudiziali proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti degli immobili posti in vendita, 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 che, a norma dell'art. 1488, comma 2 c.c. la vendita è a suo rischio e pericolo;

e) l'espressa dichiarazione dell'offerente, in caso di irregolarità urbanistiche, e, pertanto, in relazione al fatto che gli immobili posti in vendita siano caratterizzati, in tutto od in parte, da irregolarità urbanistiche, 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/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

f) indicazione del prezzo offerto;

g) dichiarazione di residenza/elezione di domicilio nel Circondario del Tribunale di Napoli (in caso di mancanza o di insufficienza di tale dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale).

7. La busta, perfettamente chiusa, dovrà contenere oltre alla domanda in bollo, come sopra esattamente compilata, **due distinti assegni circolari non trasferibili**, di cui:

1) intestato Concordato Preventivo Tarantino Legnami & Fratelli Srl in liquidazione, per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

2) intestato Fabio Aruta, per una somma pari al 5% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento se necessario). In caso di mancata aggiudicazione, detti assegni saranno restituiti come per legge.

8. Il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, dovrà essere versato entro il termine massimo di **60** (sessanta) giorni dall'avvenuta aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Concordato Preventivo Tarantino Legnami & Fratelli Srl in liquidazione od a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della "procedura", consegnando al delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.);

9. l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, dovrà essere versato entro il termine massimo di **60** (sessanta) giorni dall'avvenuta aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a Fabio Aruta od a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al "professionista delegato", consegnando al delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.)

Quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice Delegato, su richiesta dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

Nel caso di mancato versamento del residuo prezzo entro i termini comporterà la perdita della cauzione, salvo risarcimento del maggior danno.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c, le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, del curatore e dei creditori iscritti.

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato ai sensi e per gli effetti degli artt. 572 e 573 c.p.c.

In definitiva,

- a) ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purchè l'offerta stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile - prezzo base - stabilito nell'ordinanza di vendita;
- b) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il professionista delegato deve riferire al G.D. che si riserva, sentiti gli organi della procedura, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se disporre l'incanto (art. 572 c.p.c.). Il giudice delegato può fare luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588, si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c.

Nel caso in cui vi sono più offerte valide ed efficaci, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, il delegato invita gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione. **Il rilancio minimo in caso di gara tra offerenti è pari al 10% del prezzo base.**

Ove la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato ne riferisce al Giudice Delegato che ne disporrà la vendita a favore del maggior offerente ovvero ordinerà l'incanto (art. 573 c.p.c.).

Nel caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine massimo di **60** (sessanta) giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare:

- a) il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla **Concordato Preventivo Tarantino Legnami & Fratelli Srl in liquidazione** od a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della "procedura", consegnando al delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.)
- b) nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **Fabio Aruta** od a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al "professionista delegato", consegnando al delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.)

Quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice Delegato, su richiesta dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

Nel caso di mancato versamento del residuo prezzo entro i termini comporterà la perdita della cauzione, salvo risarcimento del maggior danno.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, a cura del professionista delegato almeno quarantacinque (**45**) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte **sul portale del ministero della giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"**.

Il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, a cura del professionista delegato almeno sessanta (**60**) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano "Il Mattino".

Il presente avviso, unitamente a copia della ordinanza di delega e delle relazioni di stima dei CTU, sarà inserito nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano; il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano sarà inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea SpA.

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e delle relazioni di stima dei CTU, comprensive di fotografie e planimetrie (se disponibili), sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno sessanta (**60**) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte e della data dell'incanto.

Per visionare gli immobili gli interessati possono contattare direttamente il delegato alla vendita dott. Fabio Aruta, mail fab.aruta@gmail.com, pec fabio.aruta@odcecnapoli.it e/o il liquidatore giudiziale dott. Sabato Montella, mail sabato.montella78@gmail.com, pec sabato.montella@pec.it.

Il professionista delegato alla vendita è il dott. Fabio Aruta dottore commercialista, iscritto presso l'ODCEC di Napoli, con studio in Napoli alla via Francesco Caracciolo n. 13.

Per informazioni telefoniche è possibile contattare lo studio del professionista delegato alla vendita tel. uff. 081 668982, cell. 328 1384885.

Napoli, lì 21 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
dott. Fabio Aruta