

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Fallimento n. 211/2009 del Tribunale di Napoli

Il notaio Mara Mililotti, con studio in Napoli alla via dei Fiorentini n. 21 iscritta al Collegio dei Distretti Notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.D. del fallimento in epigrafe, dott. Francesco Paolo Feo, settima sezione civile – sezione fallimentare - del Tribunale di Napoli, con ordinanza del 08.03.2013 al compimento delle operazioni di vendita della consistenza immobiliare di seguito descritta ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

A V V I S A

ai sensi dell'art. 591 c.p.c. che:

1. la **vendita avverrà senza incanto**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa, in regola con il bollo, (da presentare senza alcuna annotazione) da parte degli interessati con le modalità di seguito indicate;

2. l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

3. l'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., precisando che il procuratore legale dovrà essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, e deve essere depositata in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Napoli alla via dei Fiorentini n. 21 entro il giorno **19 maggio 2025 alle ore 13.00**; l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato; è possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato, ovvero la persona da lui designata, provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito previa identificazione. La busta, contenete l'offerta, può essere depositata da chiunque. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato; eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci;

4. l'offerta deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è 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;

- il numero della procedura fallimentare alla quale si riferisce;

- i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta;

- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal notaio delegato), non superiore a giorni sessanta giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario;

- l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili;

5. la busta dovrà contenere, a pena di nullità, oltre alla domanda in bollo come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché assegni circolari N.T. intestati al professionista delegato **notaio Mara Mililotti** per l'importo pari al 15% del prezzo base d'asta per ogni singolo lotto, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario), con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste;

6. la deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a cura del notaio delegato presso il suo studio sito in Napoli alla via dei Fiorentini n. 21 **il 20 maggio 2025 alle ore 9.30**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In ipotesi di gara, la stessa si svolgerà in prosieguo tra gli offerenti mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa), con rilancio minimo stabilito dal notaio delegato prima dell'apertura della gara fin d'ora indicato nell'importo non inferiore al 10% dell'offerta più alta; qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta;

7. l'aggiudicatario, acquirerà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi compresi i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza;

8. nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento. L'aggiudicatario inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

9. entro il **termine di 60 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, **l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato** al professionista delegato, notaio Mara Mililotti. In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.;

10. in tutti i casi, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c. nella vendita senza incanto), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, notaio Mara Mililotti;

11. le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura. Il notaio delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario. Le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato ex art. 169 bis disp. att. c.p.c. e liquidati dal giudice delegato a norma dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c. sono a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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, 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.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Manfredi Torelli e nelle successive integrazioni alla perizia che formano parte integrante del presente avviso ed alle quali integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

La vendita 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. 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 come meglio precisato al punto 10 del presente avviso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.

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

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI DIRITTI DI TERZI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non emergono diritti di terzi opponibili al curatore.

GIUDIZI CHE POSSONO INCIDERE SUI DIRITTI POSTI IN VENDITA

Non risultano proposte nei confronti del curatore domande giudiziali aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà su parti dell'immobile posto in vendita.

VALORE E DESCRIZIONE DEI CESPITI EX ART. 568 C.P.C., SITUAZIONE URBANISTICA E PROVENIENZA

LOTTO 1.

Prezzo base ulteriormente ribassato € 483.152,35 (quattrocentoottantatremilacentocinquantaquattro/35) offerta minima presentabile € 362.364,26 (trecentosessantaduemilatrecentosessantaquattro/26)

Complesso immobiliare sito in Villaricca (NA) alla via Ripuaria 20 composto da una palazzina-uffici con annessa copertura per pesa-autocarri, alloggio custode, officina manutenzione autocarri e piazzale. Il tutto in un'area recintata di are 90 e ca 35. Il suolo su cui sorgono stabilimento ed uffici è attualmente riportato nel Catasto Terreni di Villaricca con i seguenti dati: - foglio 5, particella 617, Ente Urbano, are 90.35, e deriva dalla fusione delle particelle 1 di are 24.63 e 83 di are 65.72 del foglio 5. La palazzina uffici è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al Foglio 5, particella 617 sub. 1, Strada Provinciale Ripuaria n. 20, piano S1-T-1, cat. D/7, R.C. Euro 34.762,00 e foglio 5, particella 449, Via Venezia n. 1, piano S1-T, cat. A/10, classe 1, vani 15,5, R.C. Euro 3.402,16.

Confini: confina a Nord con il prolungamento di via Giuseppe di Vittorio (via vicinale Scalzapecora), ad est con via Ripuaria, a sud con proprietà aliena ed a ovest con proprietà aliena. L'immobile attualmente è locato come meglio precisato alla pagina 6 del presente avviso.

Provenienza: il suolo su cui è stato costruito l'intero lotto è pervenuto alla società fallita (all'epoca denominata XXXXX) con atto di compravendita per notaio Enrico Licenziati di Napoli del 18 dicembre 1987 trascritto l'11 gennaio 1988 ai numeri 1015/791.

La situazione urbanistica del lotto descritta dal CTU è la seguente: per la palazzina uffici sono state presentate due domande di Condono Edilizio presso il comune di Villaricca. La prima prot. n. 3821/85 ed una seconda prot. n. 4830/95: entrambe hanno ricevuto parere favorevole all'accoglimento con verbale n. 26 del 17/11/2003, il rilascio del provvedimento veniva però subordinato al saldo dell'oblazione e degli oneri accessori, nonché al Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni ambientali, ricadendo i manufatti in zona soggetta ai vincoli ex. Legge 431/85, all'esibizione dell'accatastamento e della perizia giurata. Tutto ciò veniva comunicato alla società fallita con nota del 31.10.2008 fissando un termine di gg. 90 per provvedere nel merito. Non avendo l'interessata provveduto alle integrazioni richieste, con una ulteriore nota del 19.4.2010 il Comune Villaricca comunicava che le istanze di Condono Edilizio venivano respinte; infine con una ulteriore nota del 23.4.2010 lo stesso Comune comunicava alla società fallita l'avvio del procedimento a suo carico ai sensi del D.P.R. 380/2001. Come meglio indicato nella relazione del CTU, è possibile avvalersi della sanatoria ex. Legge 23.12.1994 n. 724 anche in relazione alle piccole difformità tra le planimetrie depositate in Comune e quanto rilevato nella realtà, le stesse sono sanabili con una Scia in sanatoria.

Lotto 3

Prezzo base ulteriormente ribassato € 39.696,33 (trentanovemilaseicentonovantasei/33) offerta minima presentabile € 29.772,25 (ventinovemilasettecentosettantadue/25)

Terreno di superficie are 61 ca 80 in località Mandette nel comune di Giugliano in Campania. Censito al Catasto Terreni del comune di Giugliano in Campania, al foglio 70, particelle nn. 92, e 150. Il terreno consiste in una cava di pozzolana dismessa da destinare a discarica per i rifiuti solidi urbani.

Confini: a Nord con proprietà aliena, ad est con proprietà aliena con la strada realizzata dal Commissariato Straordinario per l'emergenza rifiuti in Campania, a sud con proprietà aliena ad Ovest con proprietà aliena.

Provenienza: Il terreno è pervenuto alla società fallita (all'epoca denominata XXXXXX) con atto di compravendita per notaio Ida D'Ambrosio di Napoli del 5 dicembre 1989 trascritto il 4 gennaio 1990 ai nn. 289/251.

Situazione urbanistica: dal certificato di veridicità rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania, risulta che l'area ricade interamente in zona E/1 (Agricola normale).

Lotto 4

Prezzo base ulteriormente ribassato € 122.103,71 (centoventiduemilacentotré/71) offerta minima presentabile € 91.577,78 (novantunomilacinquecentosettantasette/78)

Terreno di superficie ha 1 are 89 ca 84 in località Settecainati, nel comune di Giugliano in Campania. Censito al Catasto Terreni del comune di Giugliano in Campania al foglio 74, particelle nn. 79 e 238. L'appezzamento di terreno è parte di una ben più consistente area occupata da una cava di pozzolana esaurita e destinata anche questa ad ospitare una discarica per i rifiuti solidi urbani.

Confini: a Nord con proprietà aliena ad est con proprietà aliena, a Sud con proprietà aliena e ad Ovest con proprietà aliena.

Provenienza: la particella 79 è pervenuta alla società fallita con atto di compravendita per notaio Ida D'Ambrosio del 5 marzo 1991 trascritto il 3 aprile 1991 ai nn. 12996/10375. La particella 238 è pervenuta alla società fallita con atto di compravendita per notaio Ida D'Ambrosio di Napoli del 24 gennaio 1992 trascritto il 24 febbraio 1992 ai nn. 9815/8144.

Situazione urbanistica: dal certificato di veridicità rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania, risulta che l'area ricade interamente in zona E/1 (Agricola normale) ed inoltre ricade tra le aree sottoposte a Rischio Idrogeologico così come individuato dal Comitato di Bacino Nord Occidentale della Campania.

ONERI

Sono a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri condominiali e le spese di trasferimento.

PRECISAZIONI SULLA PROVENIENZA

Si rinvia alla relazione del Notaio Francesco Maddalena depositata in atti ed alla CTU per le ulteriori precisazioni sulla provenienza.

STATO DEGLI IMMOBILI E VINCOLI

Attualmente gli immobili oggetto della vendita sono nel possesso della società fallita ad eccezione del complesso immobiliare sito alla via Ripuaria (lotto 1) relativamente al quale è in corso la liberazione del cespite. Per quanto attiene ai vincoli esistenti, ed allo stato degli immobili, si rinvia alla C.T.U. ove gli stessi sono dettagliatamente descritti.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui suindicati immobili risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- 1) ipoteca legale del 19 giugno 2001 nn. 30282/5385 di euro 6.075.602,60 a favore della Gest Line S.p.A. (oggi Equitalia Sud S.p.A.) a garanzia del debito di euro 3.037.801,30.
- 2) ipoteca legale del 14 ottobre 2008 nn. 55038/10849 di euro 3.914.041,22 a favore della Equitalia Polis S.p.A. (oggi Equitalia Sud S.p.A.) a garanzia del debito di euro 1.957.020,61.
- 3) trascrizione nn. 24108/16496 del 20 maggio 2010 relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento.
- 4) trascrizione nn. 12647/9331 del 22 marzo 2013 relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Del presente avviso sarà effettuata la pubblicità della vendita:

- a) per estratto, sul quotidiano "Corriere del Mezzogiorno", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) tramite pubblicazione sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.it, nonché sul sito www.tribunale.napoli.giustizia.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) tramite invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget nelle zone ove sono ubicati gli immobili da porre in vendita come disposto in ordinanza di delega.

Per ogni informazione far riferimento al curatore dott. Paolo Evangelista tel. 081/5605529, mail: paoloev@alice.it.

Il professionista delegato

Notaio Mara Mililotti