

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

Fallimento n. 16/2020 – COSTANTINO S.R.L.

**ORDINANZA DI VENDITA**

IL GIUDICE DELEGATO dott.ssa Valentina Vitulano

- vista l'istanza del curatore con la quale viene chiesta la vendita degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare;
- esaminata la documentazione agli atti della procedura, nonché la relazione di stima del geom. Catello Ferrara alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale;
- ritenuto di dover disporre la vendita senza incanto;
- visti gli artt. 104, 105 e 108 legge fallimentare, e gli artt. 570 e ss. c.p.c.;

**ORDINA**

che la vendita, senza incanto, degli immobili sotto descritti avvenga in numero due lotti:

- Lotto 1) al prezzo base di € 83.000,00 oltre imposte ed oneri di legge. Offerta minima € 62.250,00 pari al 75% del prezzo base, oltre imposte ed oneri di legge;
- Lotto 2) al prezzo base di € 46.000,00 oltre imposte ed oneri di legge. Offerta minima € 34.500,00 pari al 75% del prezzo base, oltre imposte ed oneri di legge;

**AVVERTE**

che la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura come meglio descritto nelle relazioni del tecnico alla quale si fa rinvio per quanto qui non riportato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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 saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario; esse saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento; qualora non vi provveda l'aggiudicatario, provvederà il curatore con spese a carico dell'aggiudicatario (art. 586 c.p.c.); le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura dell'eventuale decreto di trasferimento), sono parimenti a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento della proprietà dei beni potrà avvenire in favore dell'aggiudicatario anche con decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato a seguito dell'integrale

versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte ed il decreto sarà quindi trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare, previo anticipo delle spese a carico dell'aggiudicatario. Il curatore assicurerà agli interessati all'acquisto, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita.

#### STABILISCE

che la vendita avrà luogo avanti a sé, presso il Tribunale di Torre Annunziata – sezione fallimentare il giorno 18 marzo 2025, ore 12:00, alle seguenti condizioni:

- 1) ognuno, eccetto il fallito, è ammesso a presentare domanda di partecipazione senza incanto, che potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. Le società dovranno depositare certificato di iscrizione al registro delle imprese;
- 2) coloro che intendono partecipare all'asta dovranno depositare nella cancelleria fallimentare un'offerta, in bollo, in busta chiusa recante all'esterno la causale, con indicazione del lotto per cui si procede, intestata a - Tribunale di Torre Annunziata: Offerta segreta per la vendita immobiliare del giorno 18 marzo 2025 relativa al fallimento n. 16/2020 – Costantino S.r.l.;
- 3) le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la gara di vendita a pena di esclusione dalla stessa e la cancelleria avrà cura di rilasciare ricevuta al depositante indicante data e ora (comprensiva dei minuti) della presentazione dell'offerta. L'offerta depositata si considera irrevocabile, ma sarà dichiarata inefficace se risulterà inferiore al prezzo-minimo. Le buste verranno catalogate per procedura e per lotto e verranno aperte all'ora fissata per la vendita;
- 4) la domanda dovrà contenere le generalità dell'interessato (ovvero il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile), il regime patrimoniale se coniugato (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è del minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare) nonché l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, il prezzo offerto, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, se l'offerente intende, e sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" (o prezzo valore). In ogni caso dovrà allegarsi fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del suo codice fiscale (se l'offerente è una società dovranno essere allegati il certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri). Qualora siano posti in vendita plurimi beni suddivisi in più lotti e si intenda fare offerte per più di un lotto, sarà necessario che le offerte siano formulate separatamente ciascuna per ogni singolo lotto ed inserite in buste distinte (tante buste per quanti sono i lotti per cui si intende partecipare);
- 5) l'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di un assegno circolare, intestato alla procedura fallimentare, per l'importo non inferiore al 10% del prezzo - base offerto, a titolo di cauzione (da valere quale acconto sul maggior prezzo, in caso di aggiudicazione);

6) in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara sull'offerta più alta tra gli offerenti comparsi, e l'aggiudicazione verrà fatta in favore di chi, all'esito della gara, risulterà aver fatto la migliore offerta.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 2.000,00 (duemila/00) per il Lotto 1) ed euro 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 2).

Nel caso in cui nessuno dei plurimi offerenti partecipi concretamente alla gara formulando un'ulteriore offerta migliorativa, l'aggiudicazione verrà fatta a favore di quello che abbia fatto precedentemente pervenire la migliore offerta. Non è prevista l'applicazione dell'art. 584 c.p.c. (aumento di 1/5). Nel caso in cui siano precedentemente pervenute plurime offerte al medesimo maggior prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta l'offerta;

7) a gara effettuata, la cancelleria tratterrà l'assegno depositato dall'aggiudicatario per consegnarlo immediatamente al curatore che lo verserà sul conto bancario intestato alla procedura, e restituirà quelli depositati dai partecipanti - non aggiudicatari;

8) entro 120 giorni dall'aggiudicazione (anche in caso di erronea indicazione di un termine superiore, il versamento del saldo dovrà essere effettuato comunque entro il suddetto termine massimo: in ogni caso non si applica la sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo aumentato del 15% a titolo di spese presuntive di vendita, dedotta la cauzione già versata, mediante bonifico sul conto bancario della procedura (IBAN IT20Z0514227602CC1666023818) o, in alternativa, mediante assegno circolare intestato alla procedura. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa, e con obbligo di pagamento dell'eventuale differenza di prezzo ai sensi dell'art 587 c.p.c.;

7) le spese di trasferimento nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono, come indicato in premessa, a carico dell'aggiudicatario - acquirente;

#### DISPONE

che il curatore, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, farà inserire avviso per estratto sulla edizione festiva del quotidiano "La Gazzetta del Sud" e almeno 60 giorno prima sul "Portale Vendite Pubbliche" nonché sul sito "Astegiudizaire.it", notificherà, infine, la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 108 legge fallimentare;

#### BENI IN VENDITA

- LOTTO 1) - appartamento, posto al piano terra di un edificio condominiale ivi ubicato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Cariati, al foglio 16, particella 1237, subalterni 1-16, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, piano T-1-2.

- LOTTO 2) - appartamento, posto al secondo piano di un edificio condominiale ivi ubicato, identificato al N..C.E.U. del Comune di Cariati, al foglio 16, particella 1237, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, piano 2°.

La vendita avverrà a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; per i dettagli si rinvia alla perizia in atti.

Per quanto qui non riportato ci si riporta a quanto precisato e descritto nelle relazioni del CTU agli atti della procedura.

È fatto onere a carico di ciascun offerente di prendere visione dei documenti della procedura unitamente alla perizia di stima e alle condizioni di fatto degli immobili.

Torre Annunziata 25/11/2024

Il Giudice

