



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 192/2017

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE FALLIMENTARE

**Ordinanza di vendita immobiliare senza incanto
ai sensi degli artt. 107 e 108 L.Fall. e 569 e ss. c.p.c.**

IL GIUDICE DELEGATO

al Fallimento n. 192/2017 della [REDACTED] S.r.l. in Liquidazione",
dichiarato con sentenza del Tribunale di Napoli - VII Sezione Fallimentare n.
197/2017, depositata in data 22 settembre 2017;

VISTI gli artt. 104 *ter*, comma VII, 107 e 108 L.Fall. e 569 e ss. c.p.c.;

ESAMINATA la certificazione ventennale *ex* art. 567, comma II, c.p.c. redatta
dal Notaio Pierfrancesco Trivellini in data 11 aprile 2018;

ESAMINATA la perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Arch. Angela
Scala in data 28 marzo 2018 e le sue appendici integrative del 18 aprile 2018 e
dell'8 maggio 2018;

RITENUTO CHE, quantunque sia divenuta obbligatoria, a far data dal 10 aprile
2018, la vendita con modalità telematica, appare necessario, nell'interesse dei
creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, optare per la modalità di
vendita tradizionale;

VISTO il decreto emesso in data 20 giugno 2018, con il quale questo Giudice
Delegato, in accoglimento dell'istanza dei Curatori del 25 maggio 2018, ha
disposto procedersi all'alienazione dei beni immobili di proprietà della fallita ed
acquisiti alla massa attiva della Procedura, anche prima dell'approvazione del
Programma di liquidazione, per le ragioni di urgenza rappresentate dai
Curatori;

RITENUTO CHE le operazioni di vendita saranno svolte direttamente da
questo Giudice Delegato ed avranno ad oggetto i beni immobili di seguito
indicati:

LOTTO 1

A) DESCRIZIONE ED UBICAZIONE

Compendio immobiliare sito in Bacoli (Napoli), in località Lago d'Averno, alla
Via Omero s.n.c., costituito da:



- 1) terreno, destinato a vigneto, della superficie di mq. 76.526 (di cui mq. 69.000 occupati da vigneto);
- 2) fabbricato rurale, destinato a supporto dell'attività agricola, della superficie di mq. 630 (comprensiva dell'area esterna di pertinenza).

Il compendio immobiliare è riportato:

- 1) in NCT (il terreno), al foglio 4, particelle 1478, 1263, 787, 1418, 1419, 1420, 117, 1480, 1482, 60;
- 2) in NCEU (il fabbricato rurale) al foglio 4, particella 1479, subalterno 1.

Per una più approfondita descrizione dei beni e per le informazioni catastali di dettaglio si rinvia alla perizia di stima in atti (pagg. 12-13).

B) PROVENIENZA

Alla società [REDACTED] S.r.l. in Liquidazione, attuale proprietaria, dalla società [REDACTED] S.r.l., con atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Roberto De Falco del 29 dicembre 2009 (rep. 6628; racc. 3132), trascritto il 5 gennaio 2010 (reg. gen. 218; reg. par. 158);

alla società [REDACTED] S.r.l. dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Rosaria Campanile del 10 maggio 2002 (rep. 36105; racc. 6385), trascritto l'11 maggio 2002 (reg. gen. 18884; reg. par. 14442);

ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], per la nuda proprietà, ed al Sig. [REDACTED], per l'usufrutto, dalla Sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Emanuele Casale del 4 aprile 1957, trascritto il 23 aprile 1957 (reg. gen. 14490; reg. par. 10362).

C) SITUAZIONE URBANISTICA

La zona nella quale sono ubicati gli immobili è destinata:

- dal PTP dei Campi Flegrei, approvato con D.M. 26 aprile 1999, a "zona Protezione Integrale";
- dal PRG, approvato con D.P.G.R.C. n. 2849 del 18 giugno 1976, a "zona verde vincolato";
- dal PIP dei Campi Flegrei, istituito con D.P.G.R.C. n. 782 del 13 novembre 2003, ai sensi della Legge n. 394/91 e della Legge Regionale n. 33/93, a "zona B - area di riserva generale orientata e di protezione".



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 192/2017

Il compendio immobiliare è gravato da decreto di vincolo emesso ai sensi dell'art. 21 della Legge n. 1089/1939 (attuale D.Lgs n. 42/2004; cd. Codice dei beni culturali).

Il fondo agricolo è attraversato da una striscia di terreno, di minima larghezza, oggetto di esproprio da parte dell'Agenzia per lo sviluppo del Mezzogiorno per le opere e le condotte di approvvigionamento idrico del litorale flegreo, di Ischia e di Procida. La suddetta striscia di terreno è identificata con le particelle 786, 788, 1481, 1483.

A nord del fondo agricolo, al confine con la Strada Vicinale Sciarra, e precisamente sulle particelle 1418, 1419, 1420 (già 1264), grava un vincolo indiretto ex D.M. n. 16/1997, posto a tutela della cosiddetta "Grotta di Cocceio". Tale vincolo comporta il divieto assoluto di costruire fabbricati di qualsiasi tipo e/o natura, nonché di modificare l'attuale assetto dei luoghi.

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato rurale è stato costruito e modificato prima del 12 dicembre 1958, ad eccezione dell'ultimo ampliamento al piano primo, eseguito nel 1959, giusta Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Bacoli in data 8 gennaio 1959.

Come rilevato dall'esame della documentazione della fallita messa a disposizione dell'esperto stimatore:

- a) il fabbricato rurale versa, attualmente, in condizioni manutentive scarse, tali da necessitare, per la sua rifunzionalizzazione, di interventi di manutenzione straordinaria e di opere di consolidamento strutturale di alcune porzioni;
- b) il fabbricato rurale è stato oggetto, da parte della [REDACTED] S.r.l., di un progetto di restauro e recupero filologico, finalizzato alla realizzazione di un agriturismo, in relazione al quale la società medesima ha conseguito le necessarie autorizzazioni sia del Comune di Bacoli che della competente Sovrintendenza;
- c) atteso che le opere di realizzazione del complesso agriturismo non sono mai state avviate dalla società, i permessi concessi sono scaduti;
- d) tuttavia, non essendo intervenuta alcuna modifica al PRG di Bacoli, l'esperto stimatore è dell'avviso che possa essere rilasciato un nuovo Permesso di



Costruire per la medesima trasformazione.

Nello specifico, l'esperto stimatore ha riscontrato:

- 1) DIA (prot. 31479) dell'8 novembre 2013, per l'inizio di attività edilizia per l'esecuzione delle opere relative al progetto di restauro e recupero filologico della masseria di proprietà della fallita, dettagliatamente descritte nella documentazione consegnata al Comune di Bacoli in data 19 marzo 2012 (prot. 7813);
- 2) autorizzazione paesaggistica con esito favorevole con nota n. 19016 del 16 ottobre 2012, in riscontro alla richiesta del 19 marzo 2012, per l'esecuzione di lavori di restauro, consolidamento e riqualificazione della masseria (unitamente alla documentazione riguardante la variante all'autorizzazione paesaggistica n. 6667 del 19 marzo 2007).

Dal sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore in data 19 dicembre 2017 non è stata riscontrata l'apertura di alcun cantiere nè l'inizio delle opere per le quali era stata richiesta l'autorizzazione.

Dalle indagini effettuate presso l'Area V - Edilizia Privata del Comune di Bacoli e dagli atti in possesso del medesimo Ufficio non sono state rinvenute pratiche edilizie (PDC, SCIA, DIA, CILA) dal 2013 ad oggi.

D) STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono liberi.

E) GRAVAMI

- Trascrizioni (presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2):

- 1) atto di pignoramento trascritto, a favore della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in data 26 luglio 2017 (reg. gen. 34065; reg. par. n. 26684);
- 2) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta, a favore della massa dei creditori della [REDACTED] S.r.l. in Liquidazione, in data 9 ottobre 2017 (reg. gen. 42910; reg. par. n. 33312).

- Iscrizioni (presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2):

- 1) ipoteca volontaria iscritta, a favore della Banca IntesaBCI Mediocredito S.p.A., in data 15 maggio 2002 (reg. gen. 19249; reg. par. n. 3270), per € 2.266.250,00;



- 2) ipoteca volontaria iscritta, a favore della MPS Banca S.p.A., in data 22 febbraio 2006 (reg. gen. 11009; reg. par. n. 3612), per € 4.400.000,00;
- 3) ipoteca legale iscritta, a favore di Equitalia Polis S.p.A., in data 4 maggio 2011 (reg. gen. 18601; reg. par. n. 2981), per € 675.535,00, limitatamente al mappale 1479/1 (già 37/1);
- 4) ipoteca legale iscritta, a favore di Equitalia Polis S.p.A., in data 12 ottobre 2015 (reg. gen. 37250; reg. par. n. 4825), per € 5.335.230,42;
- 5) ipoteca legale iscritta, a favore di Equitalia Sud S.p.A. in data 21 settembre 2016 (reg. gen. 39602; reg. par. n. 5387) per € 387.537,00.

LOTTO 2

A) DESCRIZIONE ED UBICAZIONE

Compendio immobiliare sito in Quarto (Napoli), alla Via Spinelli n. 4, costituito da:

- 1) capannone industriale, destinato alla produzione vinicola ed a uffici, della superficie di mq. 1.537;
- 2) terreno, pertinenziale al suddetto capannone, della superficie di mq. 5.805.

Il compendio immobiliare è riportato:

- 1) in NCEU (il capannone industriale), al foglio 9, particella 53;
- 2) in NCT (il terreno) al foglio 9, particella 769.

Per una più approfondita descrizione dei beni e per le informazioni catastali di dettaglio si rinvia alla perizia di stima in atti (pagg. 7-8).

B) PROVENIENZA

Alla società [REDACTED] S.r.l. in Liquidazione, attuale proprietaria, dalla società [REDACTED] S.n.c., con atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto De Falco del 23 gennaio 2006 (rep. 3382; racc. 1255), trascritto il 27 gennaio 2006 (reg. gen. 5138; reg. par. 3183); alla società [REDACTED] S.n.c. dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Costantino Pratico del 31 gennaio 1977, trascritto il 14 febbraio 1977 (reg. gen. 3623; reg. par. 3230).

C) SITUAZIONE URBANISTICA

La zona sulla quale è ubicato in compendio immobiliare è destinata:

- dal PRG, approvato con D.P.A.P. n. 291 del 18 novembre 1994, e dal PIP,



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 192/2017

- approvato con D.C.C. n. 14 del 12 aprile 2001, a “*zona industriale esistente*”;
- a vincolo *non aedificandi* per rispetto stradale, zona Ha del PRG;
- ad “*area di interesse archeologico*” ex art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

L'intero territorio del Comune di Quarto è classificato con grado di sismicità S=9 (D.G.D.P. n. 5447 del 7 novembre 2002).

Dalle indagini effettuate dall'esperto stimatore presso gli archivi informatici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Quarto si è accertato che il capannone industriale è stato costruito in virtù di:

- 1) Licenza Edilizia n. 66 del 23 settembre 1976;
- 2) Licenza Edilizia n. 47 del 26 settembre 1978;
- 3) Autorizzazione di abitabilità e usabilità del 2 febbraio 1984.

In occasione delle indagini effettuate dall'esperto stimatore presso gli archivi informatici dell'Ufficio Condono del Comune di Quarto sono state rinvenute:

- 1) Istanza di C.E. Legge n. 47/85 n. 27467 del 18 dicembre 1986 (prot. 2169), per la quale è stata rilasciata C.E. in Sanatoria n. 957 del 2 agosto 2005, per la realizzazione di manufatti connessi all'attività, costruiti su parte della superficie esterna pertinenziale all'immobile in oggetto;
- 2) Istanza di C.E. Legge n. 47/85 n. 12416 del 17 giugno 1986 (prot. 1379) ancora da integrare, per conseguire la concessione in sanatoria della volumetria abusiva in oggetto al piano primo del Corpo A dell'immobile in oggetto, relativa ad una superficie di circa 70 mq.

Dal sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore in data 19 dicembre 2017 e dalla comparazione dei grafici di rilievo con i grafici allegati ai permessi rilasciati, è stata riscontrata:

- a) una diversa distribuzione interna per il piano primo dei corpi A e B;
- b) l'inesistenza di alcuni manufatti esterni per i quali è stata rilasciata C.E. in Sanatoria n. 957 del 2 agosto 2005, probabilmente demoliti in seguito;
- c) che il corpo E, relativo alla guardia ed al controllo, per una superficie di circa 25 mq, risulta edificato in assenza di permessi in epoca successiva al 17 gennaio 2003 (data integrazione grafici Istanza di C.E. L. 47/85 n. 12416/86). Il manufatto, pertanto, è abusivo.



D) STATO DI POSSESSO

Il capannone industriale è attualmente condotto in locazione dalla società [REDACTED] S.r.l., giusta contratto stipulato in data 1° febbraio 2017 - opponibile alla Curatela e nel quale quest'ultima è subentrata - registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5 aprile 2017 (al n. 1371, serie 3T).

La locazione, della durata di anni quattro, ha ad oggetto l'intero capannone industriale, ad eccezione del locale, adibito ad ufficio, ubicato al piano primo, nonché del piano sovrastante, adibito a deposito.

E) GRAVAMI

- Trascrizioni (presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2):

- 1) atto di pignoramento trascritto, a favore della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in data 26 luglio 2017 (reg. gen. 34065; reg. par. n. 26684);
- 2) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta, a favore della massa dei creditori della [REDACTED] S.r.l. in Liquidazione, in data 9 ottobre 2017 (reg. gen. 42910; reg. par. n. 33312).

- Iscrizioni (presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2):

- 1) ipoteca volontaria iscritta, a favore della MPS Banca S.p.A., in data 22 febbraio 2006 (reg. gen. 11009; reg. par. n. 3612), per € 4.400.000,00;
- 2) ipoteca legale iscritta, a favore di Equitalia Polis S.p.A., in data 12 ottobre 2015 (reg. gen. 37250; reg. par. n. 4825), per € 5.335.230,42;
- 3) ipoteca giudiziale iscritta, a favore della Sig.ra [REDACTED], in data 11 febbraio 2016 (reg. gen. 5532; reg. par. n. 644), per € 65.000,00;
- 4) ipoteca giudiziale iscritta, a favore del Sig. [REDACTED], in data 11 febbraio 2016 (reg. gen. 5532; reg. par. n. 645), per € 82.000,00;
- 5) ipoteca legale iscritta, a favore di Equitalia Sud S.p.A. in data 21 settembre 2016 (reg. gen. 39602; reg. par. n. 5387) per € 387.537,00.

LOTTO 3

A) DESCRIZIONE ED UBICAZIONE

Terreno, destinato a vigneto, della superficie di mq. 23.346, sito in Quarto (Napoli), alla Via Spinelli s.n.c.



L'immobile è riportato in NCT, al foglio 9, particelle 1019, 766, 767, 768 ed al foglio 11, particella 1428.

Per una più approfondita descrizione del bene e per le informazioni catastali di dettaglio si rinvia alla perizia di stima in atti (pagg. 4-9).

B) PROVENIENZA

1) particelle 1019, 766, 767, 768:

alla società [redacted] S.r.l. in Liquidazione, attuale proprietaria, dalla [redacted], con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonino De Rosa dell'11 marzo 1992 (rep. 67020; racc. 4572), trascritto il 26 marzo 1992 (reg. gen. 13456; reg. par. 10820).

Si precisa che:

- la particella 1019 deriva dalla particella 984 che, a sua volta, deriva dalla particella 765, e, quest'ultima, dalla particella 430;
- la particella 766 deriva dalla particella 430;
- le particelle 767 e 768 derivano dalla particella 41;

2) particella 1428:

alla società [redacted] S.r.l. in Liquidazione, attuale proprietaria, dalla [redacted] Soc. Coop., in forza di atto di permuta a rogito del Notaio Roberto Baldassarri del 21 ottobre 2015 (rep. 43525; racc. 26929), trascritto il 6 novembre 2015 (reg. gen. 41349; reg. par. 32881);

alla [redacted] Soc. Coop. dalla società [redacted] S.r.l., in forza di atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Gian Luca Cristiani del 21 dicembre 2011 (rep. 12825), trascritto il 18 gennaio 2012 (reg. gen. 2528; reg. par. 2141);

alla società [redacted] S.r.l. dalla società [redacted] S.r.l., in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Susanna Ingrosso del 24 settembre 2003 (rep. 38466), trascritto il 2 ottobre 2003 (reg. gen. 39963; reg. par. 28607);

alla società [redacted] S.r.l. dai Sigg. [redacted], [redacted], [redacted], per la nuda proprietà, dal Sig. [redacted], per l'usufrutto, in forza di atto di



compravendita a rogito del Notaio Roberto Carbone del 29 luglio 2003 (rep. 1723), trascritto il 5 agosto 2003 (reg. gen. 34017; reg. par. 24561);

ai Sigg. [redacted] e [redacted]

[redacted] dal Sig. [redacted], in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Francesco De Vivo dell'11 febbraio 1983 (rep. 229731), trascritto il 3 agosto 2001 (reg. gen. 31395; reg. par. 23543).

Si precisa che la particella 1428 deriva dalla particella 1022 che, a sua volta, deriva dalla particella 21. La particella 1022 risulta gravata da:

1) vincolo *ex* D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, giusta D.M. 31 maggio 2007 (rep. n. 186/86), trascritto il 3 ottobre 2007 (reg. gen. 64263; reg. par. 32198).

Pertanto, ai sensi degli artt. 60 e ss. del citato D.Lgs. n. 42/2004, il trasferimento della particella è sottoposto all'avveramento della condizione sospensiva del mancato esercizio, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, della Regione Campania o di altro ente pubblico territoriale interessato, del diritto di prelazione, nel termine di giorni 60 dalla ricezione della denuncia di trasferimento, presentata alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Napoli e Provincia, ai sensi dell'art. 59 del citato D.Lgs. n. 42/2004.

L'avveramento della condizione sospensiva sarà constatato con successivo provvedimento, all'esito del quale i Curatori procederanno a rendere il consenso alla cancellazione della condizione sospensiva, ai sensi dell'art. 2668, comma III, c.c.;

2) atto d'obbligo a favore della SEPSA S.p.A., in forza di atto per Notaio Salvatore Di Martino del 13 settembre 2005 (rep. n. 164968), trascritto il 20 settembre 2005 (reg. gen. 50389; reg. par. 28535).

C) SITUAZIONE URBANISTICA

La zona sulla quale è ubicato l'immobile è destinata:

- dal PRG, approvato con D.P.A.P. n. 291 del 18 novembre 1994, a "Zona agricola speciale";
- a vincolo *non aedificandi* per rispetto stradale, zona Ha del PRG;



- ad “*area di interesse archeologico*” ex art. 142 D.lgs. 42/2004.

L'intero territorio del comune di Quarto è classificato con grado di sismicità S=9 (D.G.D.P. n. 5447 del 7 novembre 2002).

D) STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

E) GRAVAMI

- Trascrizioni (presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2):

sentenza dichiarativa di fallimento trascritta, a favore della massa dei creditori della [REDACTED] S.r.l. in Liquidazione, in data 9 ottobre 2017 (reg. gen. 42910; reg. par. n. 33312).

- Iscrizioni (presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2):

nessuna.

ORDINA

la vendita senza incanto e per lotti separati del diritto di piena proprietà degli immobili sopra individuati e meglio descritti nella menzionata certificazione ventennale ex art. 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Pierfrancesco Trivellini in data 11 aprile 2018, nonché nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Arch. Angela Scala in data 28 marzo 2018 e nelle sue appendici integrative del 18 aprile 2018 e dell'8 maggio 2018; documenti, questi, agli atti del fascicolo della vendita, ed ai quali si fa espresso rinvio, per tutte le informazioni di dettaglio non riportate nella presente ordinanza.

A) DATA E LUOGO DELLA VENDITA

La vendita con procedura competitiva, ai sensi dell'art. 107 L.Fall., avverrà il giorno **13 DICEMBRE 2018, ALLE ORE 12,30**, nei locali del Tribunale Fallimentare di Napoli, innanzi al Giudice Delegato alla Procedura, il Dott. Nicola Graziano.

B) PREZZO DELLA VENDITA. OFFERTA E RILANCIO MINIMI.

Il prezzo base d'asta:

- del Lotto 1 è pari ad € 851.000,00 (ottocentocinquantunomila/00);
- del Lotto 2 è pari ad € 1.103.000,00 (unmilionecentotremila/00);
- del Lotto 3 è pari ad € 350.190,00 (trecentocinquantamilacentonovanta/00).



L'offerta minima per la partecipazione alla vendita, al netto delle spese di trasferimento e di cancellazione e dei tributi, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta, a pena d'inefficacia dell'offerta medesima.

Pertanto, l'offerta minima:

- del Lotto 1 è pari ad € 638.250,00 (seicentotrentottomiladuecentocinquanta/00);
- del Lotto 2 è pari ad € 827.250,00 (ottocentoventisettemiladuecentocinquanta/00);
- del Lotto 3 è pari ad € 262.642,50 (duecentosessantaduemilaseicentoquarantadue/50).

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è di € 20.000,00 (ventimila/00).

C) ADEMPIMENTI A CURA DELLA CANCELLERIA

La Cancelleria predisporrà apposito fascicolo della vendita contenente i seguenti atti e documenti: la certificazione ventennale *ex art.* 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Pierfrancesco Trivellini in data 11 aprile 2018; la perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Arch. Angela Scala in data 28 marzo 2018 e le sue appendici integrative del 18 aprile 2018 e dell'8 maggio 2018; l'istanza dei Curatori al G.D. del 25 maggio 2018; il decreto del G.D. di autorizzazione alla vendita del 20 giugno 2018; la presente ordinanza di vendita; l'avviso di vendita; le pubblicità eseguite; le notificazioni effettuate; le offerte di acquisto pervenute; i verbali di diserzione e d'aggiudicazione.

D) ADEMPIMENTI A CURA DEI CURATORI

I Curatori provvederanno:

- 1) alla predisposizione dell'avviso di vendita dei beni, nonché alla pubblicazione dello stesso sul *Portale delle vendite pubbliche*, nonché sui siti internet e quotidiani previsti, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) a dare notizia delle operazioni di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio, mediante notificazione della presente ordinanza in estratto, almeno 30 giorni prima della vendita;
- 3) a garantire la visione degli immobili da parte dei potenziali acquirenti;
- 4) alla restituzione, previa relazione al Giudice Delegato, delle cauzioni versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari, nonché al deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto corrente della Procedura;



- 5) alla predisposizione di bozza del decreto di trasferimento, da sottoporre alla firma del Giudice Delegato, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- 6) agli adempimenti necessari alla trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alle attività necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- 7) alla trasmissione all'aggiudicatario della nota di trascrizione del decreto di trasferimento;
- 8) alla restituzione all'aggiudicatario delle eventuali somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento.

E) DIRITTI DI TERZI OPPONIBILI AGLI ACQUIRENTI

Il capannone industriale di cui al Lotto 2 è attualmente condotto in locazione dalla società █████ S.r.l., giusta contratto stipulato in data 1° febbraio 2017 - opponibile alla Curatela e nel quale quest'ultima è subentrata - registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5 aprile 2017 (al n. 1371, serie 3T).

La locazione, della durata di anni quattro, ha ad oggetto l'intero capannone industriale ad eccezione del locale, adibito ad ufficio, ubicato al piano primo, nonché del piano sovrastante, adibito a deposito.

F) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ FORMALE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto costituiranno, a tutti gli effetti, proposte irrevocabili *ex* art. 1329 c.c. per un periodo di 120 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte medesime.

Le offerte irrevocabili di acquisto, in regola con l'imposta di bollo, dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, a pena d'inefficacia, presso il Tribunale di Napoli - VII Sezione Fallimentare - Cancelleria del Giudice Delegato Dott. Nicola Graziano, ubicata presso la Torre A - piano 15° del Nuovo Palazzo di Giustizia, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta dovrà essere formulata a mezzo di domanda sottoscritta e dovrà contenere:

- 1) ove l'offerente sia una persona fisica, le generalità complete: cognome;



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 192/2017

nome; luogo e data di nascita; codice fiscale; domicilio; stato civile; recapito telefonico;

- 2) ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica: la denominazione sociale; la sede; la partita I.V.A. o il codice fiscale; i dati anagrafici completi del legale rappresentante;
- 3) ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- 4) ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero dal Curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 5) l'offerta dovrà, altresì, contenere l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica presso cui si desidera ricevere le comunicazioni, con avvertenza che, in caso di mancanza, tutte le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria fallimentare;
- 6) l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto il valore base d'asta indicato nella presente ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- 8) l'indicazione del tempo del versamento del saldo prezzo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Il pagamento potrà, eventualmente, avvenire in forma rateale, con la previsione di un massimo di n. 24 rate mensili, previa presentazione di fideiussione bancaria a prima richiesta, rilasciata da primario Istituto di credito.

All'offerta dovrà essere allegata dichiarazione debitamente sottoscritta dall'offerente:

- a) di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, della certificazione notarile, nonché dell'avviso di vendita;
- b) di rinunciare, in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti della Procedura fallimentare, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti degli immobili posti in vendita, al diritto verso la Procedura fallimentare e verso i creditori per la restituzione del prezzo e delle spese sostenute, nonché di accettare espressamente che, a norma



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 192/2017

- dell'art. 1488, comma II, c.c., la vendita è a rischio e pericolo dell'offerente;
- c) di rinunciare, in relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, a qualunque diritto, restitutorio o risarcitorio, verso la Procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti, nonché, dopo il Fallimento, verso la società fallita, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

All'offerta dovrà essere allegata:

- 1) fotocopia del documento di identità, in corso di validità, dell'offerente, nonché del coniuge in comunione legale dei beni;
- 2) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta formulata a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 3) copia semplice della visura camerale della società, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

G) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere, altresì, allegato assegno circolare non trasferibile, intestato a "*Fall. n. 192/2017 - Trib. Napoli*", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il suddetto importo verrà trattenuto, a titolo di penale, in caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine fissato, ovvero in caso di mancata aggiudicazione, per fatto o colpa dell'aggiudicatario.

H) APERTURA DELLE BUSTE. GARA TRA GLI OFFERENTI

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà il giorno **13 DICEMBRE 2018, ALLE ORE 12,30**, nei locali del Tribunale Fallimentare di Napoli, innanzi al Giudice Delegato alla Procedura, il Dott. Nicola Graziano, ed alla presenza



dei Curatori, Avv. Amedeo Melchionda e Dott. Eduardo Maria Piccirilli, nonché degli offerenti, i quali 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, in relazione a ciascun lotto, un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia pari o superiore al prezzo base stabilito nella presente ordinanza.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può dar luogo alla vendita qualora ritenga, acquisito il parere dei Curatori, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara, sulla base dell'offerta più alta, ed il lotto verrà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto. Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è di € 20.000,00.

Ove, invece, nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, si procederà alla vendita a favore del miglior offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

I) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E PER LA COSTITUZIONE DEL FONDO SPESE

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo.

Il versamento dovrà avvenire, mediante bonifico bancario, sul conto corrente della Procedura fallimentare, recante codice IBAN: IT 48Y 01010 035961 00000 591601, con indicazione, nella causale del bonifico: "*Fall. n. 192/2017 – Trib. Napoli - lotto n. - saldo prezzo*".

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e verrà incamerata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi dell'art. 1382 e ss. c.c.

Entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena d'inefficacia e conseguente decadenza



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 192/2017

dall'aggiudicazione, dovrà versare, con le stesse modalità, un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di fondo spese, per gli oneri tributari, diritti e spese della vendita, salvo successivo conguaglio.

Qualora l'aggiudicatario, per il versamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante bonifico sul conto corrente della Procedura fallimentare. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare ai Curatori l'atto di assenso all'iscrizione dell'ipoteca, con la relativa nota di iscrizione e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento per la trascrizione, i Curatori presenteranno al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione dell'ipoteca.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., i Curatori, nel predisporre la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice Delegato, inseriranno la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare in Cancelleria, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.



J) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E TRASFERIMENTO DEI BENI

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, il trasferimento dei beni e la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “*gravami non cancellabili*”, eventualmente indicati nella perizia di stima, nella certificazione notarile e nell’avviso di vendita.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito del decreto di trasferimento presso la Cancelleria fallimentare.

La vendita 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.

Per quanto concerne l’attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando alla perizia di stima in atti.

Resta espressamente esclusa la responsabilità della Procedura fallimentare per l’eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche, anche non citate nella perizia di stima in atti.

Si precisa che 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all’art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall’art. 46 del



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

I Curatori provvederanno alla trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario, ed alla consegna a quest'ultimo dell'immobile, nei termini e nei modi di legge.

Gli immobili sono venduti liberi da formalità pregiudizievoli, le quali saranno cancellate a cura dei Curatori ed a spese dell'aggiudicatario.

Sono, pertanto, a carico dell'aggiudicatario:

- 1) gli oneri fiscali conseguenti al trasferimento del bene. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione;
- 2) i costi per la trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il mancato versamento, entro il termine fissato, di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo prezzo che a titolo di spese, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

K) SOSPENSIONE DELLA VENDITA

I Curatori si riservano di sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 107, comma IV, L.Fall., ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto dall'aggiudicatario.

Il Giudice Delegato, su istanza della società fallita, dei creditori o di altri interessati, può sospendere le operazioni di vendita, con decreto motivato, ai sensi dell'art. 108, comma I, L.Fall., qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

L) PUBBLICITÀ

La vendita sarà preceduta, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dalla pubblicazione:

- 1) sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" del Ministero della Giustizia: dell'avviso di vendita; della presente ordinanza di vendita; del materiale audio/video pubblicitario;
- 2) sui portali nazionali "*www.astegiudiziarie.it*", "*www.astetribunali24.ilsole24ora.com*", "*www.tribunale.napoli.giustizia.it*",



“www.corteappello.napoli.it”, “www.casa.it”, “www.idealista.it”, “www.kijiji.it”:
dell’avviso di vendita; della presente ordinanza di vendita; della perizia di stima e dei relativi allegati; della certificazione notarile; del materiale audio/video pubblicitario;

- 3) sui portali internazionali “www.affittoevendosubitoairusci.it”, “www.affittoevendosubitoaicinesi.it”, “www.maimaionzhu.com”, “www.huarenjie.com”, “www.huarenwang.com”: dell’avviso di vendita; della presente ordinanza di vendita; della perizia di stima e dei relativi allegati; della certificazione notarile; del materiale audio/video pubblicitario;
- 4) sui quotidiani nazionali “*Il Mattino*” e “*Il Sole 24 Ore*”: dell’estratto dell’avviso di vendita;
- 5) sul giornale internazionale “*Europe China News*”: dell’estratto dell’avviso di vendita.

I Curatori provvederanno, inoltre, a dare notizia delle operazioni di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio, mediante notificazione della presente ordinanza in estratto.

M) ESPERIMENTO INFRUTTUOSO DELLA VENDITA

In caso di esperimento infruttuoso della prima vendita senza incanto al prezzo base d’asta sopra indicato, il Giudice Delegato rifierà, seduta stante, nuova vendita, mandando ai Curatori di emettere il relativo avviso e ribassando il prezzo base d’asta di un quinto.

In caso di esperimento infruttuoso della seconda vendita senza incanto al prezzo base d’asta ribassato, il Giudice Delegato rifierà, seduta stante, nuova vendita, mandando ai Curatori di emettere il relativo avviso e ribassando il prezzo base d’asta di un quinto rispetto all’ultimo praticato.

In caso di esperimento infruttuoso della terza vendita senza incanto al valore d’asta ulteriormente ribassato, il Giudice Delegato sospenderà provvisoriamente le operazioni, al fine di acquisire il parere dei Curatori, prima di procedere alla fissazione del quarto esperimento di vendita.

N) VISITA AGLI IMMOBILI

I Curatori, personalmente, ovvero a mezzo di propri incaricati, consentiranno la visione degli immobili da parte dei potenziali acquirenti.



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 192/2017

A tal fine, i Curatori dovranno preavvisare la società conduttrice che detiene il capannone industriale di cui al Lotto 2, almeno 5 giorni prima della visita fissata, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni.

La visita agli immobili dovrà, in ogni caso, avvenire nel rispetto dei seguenti orari: 9,00-12,00 e 15,00-17,00.

I Curatori dovranno accompagnare i potenziali acquirenti in visita agli immobili, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela, al fine di evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Napoli, li *9.10.18*

Il Giudice Delegato
Dott. Nicola Graziano

TRIBUNALE DI NAPOLI PERVENUTO IN CANCELLERIA DEPOSITAT... IN CANCELLERIA
Ogg <i>09</i> OTT 2018
Il Funzionario Giudiziario/Il Cancelliere

ech-25
del 09/10/18