

Avv. Marco Russo

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

SEZIONE FALLIMENTARE

- AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA -

Il Curatore Fallimentare, **Avv. Marco Russo**, con studio in Curti (CE) alla via G. Rossini n. 26, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE), delegato alle operazioni di vendita ex art.105, 107 e 108 L.F. e 569 e ss. c.p.c. dal Giudice Delegato dott. Giovanni Di Giorgio;

- Letti gli atti della procedura fallimentare n.15/2022 dichiarata dal Tribunale di Napoli Nord giusta sentenza del 17.03.2022, trascritta in data 06.04.2022 ai nn.16407/12602;

- vista la relazione di stima dei beni acquisita dalla Curatela;

- vista la documentazione ex art.567, comma 2, c.p.c. acquisita dalla Curatela;

- vista l'autorizzazione emessa dal GD dott. Giovanni di Giorgio in data 05.02.2024 ed in data 14.03.2024;

- letti gli artt. 105, 107 e ss L.F., artt. 569 e ss c.p.c.;

AVVISA CHE IL GIORNO

7 (SETTE) MAGGIO 2024 ALLE ORE 12:00

SI PROCEDERA'

ALLA

VENDITA COMPETITIVA

CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili di seguito descritti ed al prezzo in calce indicato.

CONDIZIONI DELLA

VENDITA COMPETITIVA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale www.astetelematiche.it

Avviso Vendita - pag. 1

Avv. Marco Russo

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 6 (SEI) MAGGIO 2024.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art.12 del DM n.32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO vanno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un "presentatore dell'offerta", quest'ultimo non potrà presentare - nell'ambito della medesima vendita - ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

Avv. Marco Russo

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della curatela;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "Galleria Commerciale il Molino Srl" ed avente il seguente IBAN:

IT82P0503003400000011072766

La causale del bonifico dovrà essere "Tribunale Napoli Nord - Fallimento n.15/2022 - Lotto Unico - Versamento Cauzione".

Il bonifico, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Avv. Marco Russo

Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico all'IBAN di provenienza dello stesso (detratto il costo del bonifico).

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

-sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta va inviata al seguente indirizzo pec del Ministero della Giustizia:
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Avv. Marco Russo

Sul punto si precisa che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informativi del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio all'indirizzo pec della procedura **FALLIMENTO152022NAPOLINORD@PEC.IT.**

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (**www.astetelematiche.it**), accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il curatore:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'avvenuto accredito del bonifico o meno sul conto della curatela;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

a) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'unico offerente. **L'aggiudicazione, tuttavia, sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art.107, comma 4, L.F.**

Avv. Marco Russo

(l'offerta migliorativa - da depositarsi allo studio del curatore - dovrà essere corredata da idoneo deposito cauzionale pari almeno al 10% del prezzo offerto mediante bonifico sul conto corrente della curatela).

Nel caso in cui l'offerta divenuta definitiva sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, il Curatore - previa autorizzazione del Giudice Delegato - accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- **MODALITA' E RILANCIO MINIMO:** La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI e con rilancio minimo pari ad euro 150.000,00. La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente online tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

- **INIZIO E TERMINE DELLA GARA:** La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11.00 del giorno 9 (NOVE) MAGGIO 2024 (coincidente con le ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui si è aperta la gara).

- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi per un totale di quattro ore).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti.

Avv. Marco Russo

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di gara il bene verrà aggiudicato al migliore offerente. L'aggiudicazione, tuttavia, sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art.107, comma 4, L.F. (l'offerta migliorativa - da depositarsi allo studio del curatore - dovrà essere corredata da idoneo deposito cauzionale pari almeno al 10% del prezzo offerto mediante bonifico sul conto corrente della curatela).

Nel caso in cui l'offerta divenuta definitiva sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, il Curatore - previa autorizzazione del Giudice Delegato - accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

OFFERTE DOPO L'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria possono essere presentate offerte migliorative. L'offerta migliorativa dovrà essere depositata allo studio del curatore e dovrà essere corredata da idoneo deposito cauzionale pari almeno al 10% del prezzo offerto mediante bonifico sul conto corrente della curatela.

In caso di presentazione di valida offerta di acquisto migliorativa, verrà aperta una gara (con le stesse modalità di quelle sopra esposte) tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) **con rilancio minimo pari ad euro 150.000,00, in assenza delle quali l'aggiudicazione diventerà definitiva.**

Nel caso in cui l'offerta divenuta definitiva sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, il Curatore - previa autorizzazione del Giudice Delegato - accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

SOSPENSIONE OPERAZIONI DI VENDITA

In ogni caso (offerta unica, offerte plurime, offerte migliorative dopo l'aggiudicazione provvisoria), ai sensi dell'art.108, comma 1, L.F., **il Giudice Delegato** - su istanza del Curatore, del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori - **può sospendere le operazioni di vendita** qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, **ovvero**, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro 10 giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art.107, **impedire il perfezionamento della vendita** quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI
AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (**che dovrà essere comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva**): a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario e salvo integrazioni se dovute per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della curatela (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al curatore di assegni circolari non trasferibili (distinti per l'importo del saldo e delle spese) intestati a "Galleria Commerciale il Molino Srl".

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvo il risarcimento del maggior danno.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma, almeno 30 giorni prima della vendita;**
2. **Inserimento, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it;**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita si perfeziona con la stipula dell'atto notarile 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; 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc. - 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.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se **esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario (salva la cancellazione della sentenza di fallimento che resta a carico della procedura). Parimenti a spese e cura dell'aggiudicatario sono le volture catastali degli immobili aggiudicati.**

Tutti gli oneri anche fiscali derivanti dalla vendita e tutte le spese dell'atto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Avv. Marco Russo

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del curatore.

Riscosso interamente il prezzo da parte del Curatore, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili purchè sia consentita dalla legge.

PRECISAZIONI

La ricezione dell'offerta o il regolamento della procedura competitiva non comporta per il Fallimento alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della proponente a qualsiasi titolo.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **curatore, Avv. Marco Russo** (tel. 0823.795165 - 334.6659064), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena e intera proprietà di porzione di centro commerciale composto da 24 locali commerciali, locale ufficio e area esterna a parcheggio facenti parte di un complesso immobiliare di più ampia consistenza adibito a centro commerciale ubicato in Sant'Antimo (NA), angolo S.S. 7 bis e Corso Europa.

I beni in vendita occupano gran parte della porzione commerciale del complesso che si sviluppa nella "galleria" articolata su due livelli.

La presente vendita comprendente n.24 locali commerciali ed un ufficio - distribuiti su due livelli - oltre ad un'area esterna adibita a parcheggio, e precisamente:

- locale commerciale (p.lla 1573 sub.7) posto al piano terra e composto da area di vendita, spazio di deposito e locale servizio, per una superficie utile interna di circa

Avv. Marco Russo

131 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;

- locale commerciale (p.lla 1573 sub.8) posto al piano terra e composto da area vendita con camerini e deposito, per una superficie utile interna di circa 86 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.9) posto al piano terra e composto da area di vendita, due vani deposito e locale servizio, per una superficie utile interna di circa 108 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.10) posto al piano terra e composto da area di vendita, deposito e locale servizio, per una superficie utile interna di circa 112 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.13) posto al piano terra e composto da ingresso, sala, locale di servizio (wc con antibagno) e due locali, per una superficie utile interna di circa 83 mq;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.14) posto al piano terra e composto da area di vendita, deposito e wc, per una superficie utile interna di circa 134 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.16) posto al piano terra che occupa gran parte dell'area est della galleria commerciale. Detto locale consiste in una grande struttura di vendita (supermercato) ed è costituito da area aperta al pubblico e area di servizio, con depositi, spazi di lavorazione, celle frigorifere e spogliatoi. La superficie utile interna è di circa 1044 mq per l'area di vendita e di 388 mq per i depositi e servizi, l'altezza interna è di 2,95 m al controsoffitto. Esternamente vi è un'area di scarico, collegata al parcheggio esterno (particella 1587), coperta con una tettoia in acciaio. Lo spazio è posto in continuità con lo spazio esterno comune distinta con la particella 172;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.17) posto al piano terra e composto da spazio al pubblico e dai locali di servizio sul fondo (ovvero gli spogliatoi con due wc e una sala per servizi estetici), per una superficie utile interna di circa 82 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.18) posto al piano terra e composto di uno

Avv. Marco Russo

spazio aperto, privo di chiusure laterali, compreso tra i pilastri centrali della galleria commerciale, posto in corrispondenza della corte a tutta altezza coperta dal lucernario. La superficie utile è di circa 134 mq.;

- locale commerciale (p.lla 1573 sub.19) posto al piano terra e composto di uno spazio aperto, parte della corte a tutta altezza coperta dal lucernario, privo di chiusure laterali e separato in due piccole porzioni dal corpo scala circolare. La superficie utile interna è di circa 25 mq.;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.145 e 146) posto al piano terra e composto da area di vendita, piccolo deposito e wc con antibagno, per una superficie utile interna di circa 74 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.170) articolato su due livelli (piano terra e piano interrato) e composto al piano terra da area di vendita e locali deposito (quest'ultimi collegati direttamente anche con il piazzale esterno comune), ed al piano interrato (collegato da un ascensore con il livello superiore) da deposito e spogliatoi con bagni per il personale. La superficie utile interna è di circa 840 mq per l'area di vendita e di circa 876 mq per i depositi e servizi; l'altezza interna è di 2,95 m circa al controsoffitto nell'area di vendita, mentre nel deposito è di 3,40 m. Al piano interrato l'altezza interna è di 2,60 m. al solaio;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.23) posto al primo piano e composto da area di vendita, piccolo deposito e bagno, per una superficie utile interna di circa 134 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,93 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.165) posto al primo piano e composto da ampia area di vendita e spazi di servizio (deposito e wc), per una superficie utile interna di circa 200 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,90 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.151) posto al primo piano e composto da ampia area di vendita, depositi, wc e camerini, per una superficie utile interna di circa 328 mq ed altezza interna al controsoffitto di 3,11 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.30) posto al primo piano e composto da area di vendita e spazi di servizio (deposito e wc), per una superficie utile interna di circa 123 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;

Avv. Marco Russo

- locale commerciale (p.lla 1573 sub.147) posto al primo piano e composto da spazio per il pubblico, ampia sala ristorante, articolata intorno a un pilastro, bagni, tre sale cucina, ripostiglio e bagni, per una superficie utile interna di circa 223 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,95 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.36) posto al primo piano che, all'atto della relazione dell'esperto stimatore, si presentava come uno spazio libero, privo delle vetrine, interessato dai lavori di completamento dell'unità commerciale (presumibilmente si compone di uno spazio per la vendita e un piccolo ripostiglio), per una superficie utile interna di circa 60 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,72 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.32) posto al primo piano e composto da spazio al pubblico, deposito e wc, per una superficie utile interna di circa 80 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,89/3,00 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.166) posto al primo piano e composto da ampio spazio di vendita, per una superficie utile interna di circa 506 mq ed altezza interna al controsoffitto di 3,54. Al locale - nell'attuale stato di fatto - risultano annesse le unità adiacenti, distinte catastalmente rispettivamente con i sub.35 e 38, adibiti ai camerini, non oggetto della presente vendita ed estranee alla procedura;
- locale ufficio (p.lla 1573 sub.156) posto al primo piano ed articolato in due porzioni lungo il corridoio posto tra i due corpi scala cilindrici. All'atto della redazione della relazione di stima, l'immobile era destinato ad uffici e guardiania del complesso commerciale. La prima porzione, prospettante sulla I traversa di Corso Europa, si compone di sala riunioni, ufficio, ripostiglio e bagno. Al termine del corridoio vi è un ulteriore locale, con affaccio sull'ingresso posteriore al centro commerciale. La superficie utile interna è di circa 110 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,72 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.155) posto al primo piano e composto da spazio di vendita e deposito, per una superficie utile interna di circa 52 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,90 m;
- locale commerciale (p.lla 1573 sub.45) posto al primo piano e composto da spazio

Avv. Marco Russo

di vendita, camerini, deposito e wc, per una superficie utile interna di circa 142 mq ed altezza interna al controsoffitto di 2,90 m;

- locale commerciale (p.lla 1573 sub.171) posto al primo piano ed occupante l'intera porzione sud del piano. E' composto da un'enorme area di vendita, bagni, deposito e da locale tecnico. È presente anche un ascensore, seppur non più servente l'unità. La superficie utile interna è di circa 1.200 mq per l'area di vendita e di circa 113 mq per i depositi e servizi, mentre l'altezza interna al controsoffitto di 2,840 m;

- piazzale esterno adibito a parcheggio foglio 5 particella 1587 adiacente il Centro Commerciale. L'area consiste in un piazzale asfaltato, di forma trapezoidale, delimitato lungo il perimetro da un muretto dalla recinzione, interrotti dai varchi carrabili di accesso. L'area è posta tra la SS. 7 bis, rispetto alla quale è separata da un altro piazzale di proprietà di terzi, e la I° Traversa di Corso Europa con la quale invece è direttamente comunicante. La capacità di circa 60 posti auto. La superficie (catastale) dell'area è di 2.729 mq. Si evidenzia che all'attualità l'accesso alla S.S 7bis Appia avviene attraverso l'area adiacente, di proprietà di terzi, in forza di contratto di locazione per godimento non esclusivo di aree registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Territoriale di Aversa il 26.05.2014 al n.2107 serie 3T (il contratto prevede una locazione della durata di nove anni, dal 15.05.2014 al 15.05.2023, con rinnovo tacito per ugual periodo a meno di disdetta di una delle parti, ad un canone di euro 30.000 annui oltre IVA);

CONFINI:

L'immobile sub.7 confina a nord con sub 8, a sud con sub 170, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.8 confina a nord con sub 9, a sud con sub 7, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.9 confina a nord con sub 10, a sud con sub 8, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.10 confina a nord con sub 11, a sud con sub 9, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.13 confina a nord con sub 60, a sud con sub 167 (bcnc), a ovest con

SS.7bis e a est con sub 14.

L'immobile sub.14 confina a nord con sub 167 (bcnc) e sub 60, a sud e a est con sub 167, a ovest con sub 13.

L'immobile sub.16 confina a nord con sub 167 (bcnc) e 175 (bcnc), a sud con sub 17 e sub 2, a ovest con sub 167 (bcnc) e a est con sub 172, 173 e 174 (bcnc).

L'immobile sub.17 confina a nord con sub 16, a sud con subb 167, 20 e 48 (bcnc), a ovest con sub 167 (bcnc) e a est con sub 2 (bcnc).

L'immobile sub.18 confina a nord, sud, est e ovest con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.19 confina a nord, sud, est e ovest con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.23 confina a nord con sub 165, a sud con sub 171, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.30 confina a ovest e sud con sub 165 (bcnc), a est con sub 147.

L'immobile sub.32 confina a nord con sub 46, a sud con sub 1 (bcnc), a ovest con sub 167 (bcnc), a est con spazio esterno.

L'immobile sub.36 confina a nord, ovest e est con sub 167 (bcnc), a sud con sub a 37.

L'immobile sub.45 confina a nord con sub 155, a sud con sub 171, a ovest con sub 167 (bcnc), a est con spazio esterno.

L'immobile sub.145 confina a est e ovest con sub 167 (bcnc), a sud con sub 146.

L'immobile sub.146 confina a nord con sub 145, a ovest, est e sud con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.147 confina a nord con subb 46 e 47 (bcnc), a sud con sub 167 (bcnc), a ovest con sub 30.

L'immobile sub.151 confina a nord con sub 28, a sud con sub 165, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.155 confina a nord con sub 166, a sud con sub 45, a ovest con sub 167 (bcnc), a est con sub 156.

L'immobile sub.156 confina a nord con subb 166 e 167 (bcnc), a sud e est con spazio esterno, a ovest con subb 167 (bcnc) e 155.

L'immobile sub.165 confina a nord con sub 151, a sud con sub 23, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.166 confina a nord con subb 167 (bcnc), 35 e 38, a sud con subb 155 e

156, a ovest e est con sub 167 (bcnc).

L'immobile sub.170 confina a nord con subb 167 (bcnc) e 75, a sud con corso Europa, a ovest con SS.7bis e a est con sub 20 (bcnc).

L'immobile sub.171 confina a nord con subb 167 (bcnc), 23 e 45, a sud con corso Europa, a ovest con SS.7bis e a est con spazio aperto.

Il terreno (piazzale adibito a parcheggio - in Catasto Terreni al foglio 5, p.lla 1587) confina a nord con particella 1614, a sud con p.lla 1573, a ovest con p.lle 1562, 1564 e 1566, a est con sub 1543.

DATI CATASTALI:

Riportati in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

foglio 5, p.lla 1573 sub.7, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.139, rendita € 1.758,79, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.8, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.91, rendita € 1.339,43, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.9, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.104, rendita € 1.530,78, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.10, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.120, rendita € 1.518,38, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.13, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.95, rendita € 1.398,31, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.14, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.143, rendita € 1.809,41, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.16, categoria D/8, rendita € 14.550,00, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.17, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.78, rendita € 1.148,08, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.18, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.144, rendita € 1.822,06, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.19, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.26, rendita € 382,69, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.23, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.134, rendita €

Avv. Marco Russo

1.695,53, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.30, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.132, rendita € 1.670,22, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.32, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.77, rendita € 1.133,36, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.36, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.49, rendita € 721,23, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.45, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.158, rendita € 1.999,20, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.145, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.27, rendita € 397,41, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.146, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.40, rendita € 588,76, piano T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.147, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.229, rendita € 2.897,58, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.151, categoria C/1, classe 1, consistenza mq.330, rendita € 3.579,04, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.155, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.58, rendita € 853,70, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.156, categoria A/10, classe 2, vani 5,5, rendita € 1.292,43, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.165, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.171, rendita € 2.163,70, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.166, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.510, rendita € 6.453,13, piano 1;

foglio 5, p.lla 1573 sub.170, categoria D/8, rendita € 21.626,00, piano S1-T;

foglio 5, p.lla 1573 sub.171, categoria C/1, classe 1, consistenza mq.1.273, rendita € 13.806,44, piano 1.

L'area esterna adibita a parcheggio è riportata in **Catasto Terreni** al **foglio 5, p.lla 1587**, frutteto, classe 1, are 27.29, r.d. euro 83,86, r.a. euro 35,24.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- l'intero complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n.24/99 del 25.03.2003 (e successive varianti in corso d'opera), D.I.A. prot. n.13083 del 20.05.2004, D.I.A. prot. n.1279 del 29.05.2006, permesso di costruire n.107/06 del 28.03.2008, permesso di costruire in variante n.62/09 del 04.11.2009, permesso di costruire in variante n.59/5011 del 28.7.2011, D.I.A. prot. n.20993 29.06.2012, S.C.I.A. in variante prot. n.2460 del 24.01.2013, permesso di costruire in variante n.59/2013 del 21.5.2013, S.C.I.A. in variante n.122/2013 prot. n.26548 del 24.09.2013 e S.C.I.A. n.136/2013 prot. n.30400 del 17.10.2013, cui lo stato dei luoghi;
- per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione riguardanti singole unità immobiliari sono state presentate S.C.I.A. n.77/2014 prot. n.1255 del 11.06.2014, S.C.I.A. n.151/2014 prot. n.26960 del 21.10.2014, S.C.I.A. n.51/2015 prot. n.10395 del 09.04.2015 (e successiva variante S.C.I.A. n.18/2017 prot. n.4866 del 09.02.2017), S.C.I.A. n.84/2015 prot. n.16341 del 29.05.2015, S.C.I.A. n.19/2015 prot. n.37826 del 28.10.2015, S.C.I.A. n.89/2016 prot. n.18440 del 07.06.2016, S.C.I.A. n.164/2016 prot. n.36581 del 18.10.2016 e S.C.I.A. prot. n.8795 del 06.03.2018 (si evidenzia che per molti dei suddetti titoli, i relativi fascicoli non erano reperibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale);
- rispetto al progetto principale assentito, lo stato dei luoghi delle singole unità immobiliari in vendita risulta conforme per le superfici (constatando la corrispondenza delle misure o un differimento minimo, rientrante nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001) e - per alcune unità - si rileva il frazionamento o l'accorpamento/fusione mentre per tutti i locali commerciali si rilevano modifiche interne;
- risulta rilasciato per le unità del complesso il certificato di agibilità n.27 del 10.06.2014, prot. n.15090/2014;
- il complesso di cui fanno parte i beni in vendita ricade in zona D (industriale - compatibile con l'attività artigianale/commerciale) ed in parte a fascia di rispetto

Avv. Marco Russo

stradale dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;

- l'area distinta al N.C.T. alla particella 1587 ricade in zona E (agricola) e che il P.P. della zona industriale approvato in data 29.05.1985, del cui mutato sviluppo infrastrutturale è stato preso atto con delibera di C.S. n.75 del 20.03.2003, destina la particella 1587 a zona D (industriale - compatibile con l'attività artigianale/commerciale) e parte a fascia di rispetto stradale;

- lo stato di fatto rilevato corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali a meno di differenze riguardanti opere interne realizzate per l'allestimento dei negozi.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le seguenti unità immobiliari sono occupate in forza di contratto di locazione: sub.7, 8, 9, 10, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 30, 32, 36, 145, 146, 151, 165, 166, 170 e 171 (si rinvia integralmente alla relazione di stima in ordine al canone ed ai riferimenti dei rispettivi contratti in essere, precisando che per i suddetti beni risultano in corso le attività finalizzate al mantenimento del canone ridotto, pari ad € 115.000 oltre iva, per l'esercizio 2024).

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 8.625.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 6.468.750,00

Avv. Marco Russo

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Curti - Aversa, 15.03.2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CURATORE
AVV. MARCO RUSSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
Avviso Vendita - pag. 20
GIUDIZIARIE.it