

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il professionista delegato avv. Errico Eduardo CHIUSOLO con studio in Napoli alla Piazza F. Muzii n.11 sc. F;

- vista l'ordinanza di delega del G.D. Dott. Edmondo Cacace, resa nella procedura fallimentare n. 111/2001 pendente innanzi al Tribunale di Napoli in data 21.01.2022
- visti gli artt. 107 e ssgg. Legge Fallimentare.

AVVISA

Che, in seguito alla aggiudicazione dei lotti nn. 1, 2, 3, 4, 6 nel corso dei precedenti esperimenti, è stata disposta la **vendita senza incanto (offerte in busta chiusa)** dei seguenti beni immobili, per la piena ed intera proprietà:

LOTTO 5

Piena proprietà del seguente bene immobile al prezzo base ulteriormente ribassato di euro 41.200,00 (quarantunomiladuecento/00)

DESCRIZIONE LOTTO 5

- appartamento in Chiusano San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C, piano 3, int.23

Così individuato:

Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C, piano 3, interno 23; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala "C" int. 24 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 27 di Categoria A2, classe 2, consistenza mq 126 (6 vani catastali), rendita € 402,84. Esso è composto da ingresso, salone doppio con camino, cucina, corridoio, due bagni, due camere da letto, ripostiglio, per una superficie commerciale coperta di circa 118 mq. Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 2,70 m. L'immobile è inoltre servito da quattro balconi per una superficie complessiva di 33 mq, corrispondente ad una superficie commerciale di 8 mq. Internamente si presenta in discrete condizioni manutentive, anche se si segnala, su qualche parete, la presenza di muffa e distacchi di intonaco. I balconi presentano scarse condizioni manutentive e si segnala la presenza di copiosi danni da infiltrazioni. Immobile occupato. Valore di stima € 70.560,00.

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili, composto di n. 3 fabbricati (individuati con le lettere "A", "B" e "C"), risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico (AV), ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso. Dai sopralluoghi effettuati nelle unità immobiliari innanzi riportate non sono state riscontrate difformità rispetto alle piante catastali e alla concessione edilizia.

I tre fabbricati sono indipendenti tra loro dal punto di vista funzionale in quanto sono serviti da tre corpi scale distinti, con relativi ascensori. Ogni fabbricato ha struttura portante in cemento armato

con solai in latero-cementizi, e si sviluppa in un piano seminterrato adibito a box auto/depositi e su di un lato a civili abitazioni, e da tre e quattro piani fuori terra oltre ad un piano mansarda destinati tutti ad abitazione. Il complesso edilizio appare essere stato oggetto di ristrutturazione per i fabbricati individuati con la lettera A e B, mentre il fabbricato C, in cui sono allocati quasi tutti gli immobili oggetto della presente perizia presenta uno stato di manutenzione molto scadente.

Sulla facciata si riscontrano puntuali distacchi dell'intonaco e danni da infiltrazioni sui balconi conseguenza della assenza di manutenzione.

Il tutto come da CTU Ing. Angela Marfella alla quale integralmente si rinvia (in uno agli allegati).

Si evidenzia che recentemente, in data 14.04.2022, risulta avviata una iniziativa giudiziaria nei confronti del Fallimento ***** al fine di sentire accertata l'avvenuta risoluzione del contratto del 14.11.1988, con il quale la sig.ra ***** aveva trasferito alla società ***** il terreno sul quale sono stati, successivamente, edificati gli immobili..." acquisiti al fallimento e di cui al presente esperimento di vendita. Tali circostanze non appaiono ostative alla vendita giudiziaria disposta con ordinanza del G.D. 14.01.2022 ex art. 570 e ss. c.p.c.

È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sul **sito internet** www.astegiudiziarie.it

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi 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 adeguare gli impianti alla normativa vigente – 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 tanto tenuto conto nella valutazione del prezzo. L'aggiudicatario subirà e si accollerà tutti i pesi e gli oneri relativi agli immobili oggetto di vendita e di aggiudicazione, anche se non noti (siano stati essi riscontrati, contestati o meno).

Si precisa che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura.

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

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il giorno **3 luglio 2025 ore 18,00** con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.,

ovvero per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili meglio descritti nella relazione di C.T.U. in atti ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una.

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti,

che 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., del curatore e dei creditori iscritti. Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato, fatta salva ogni determinazione dell'ufficio

Ove l'unica offerta valida ed efficace non sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato, il professionista delegato deve riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se disporre l'incanto (art. 572 c.p.c.).

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, alle ore 18.15, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione. Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari ad euro 2.000,00 (duemila/00).

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

L'aggiudicazione avviene secondo le modalità indicate dall'art. 581 c.p.c.

In caso di offerte che pervengano dopo l'esperimento di vendita, sarà indetta gara e/o procedura competitiva ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 584 c.p.c.

STABILISCE

- che l'esame delle offerte e/o lo svolgimento della gara avranno luogo presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Piazza Muzii, 11/F;

- che il prezzo base della vendita senza incanto del **LOTTO 5** è fissato in **euro 41.200,00 (quarantunomiladuecento/00);**

- che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pertanto 30.900,00 (trentamilanovecento/00)

Si precisa che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore fino al detto limite di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

1) VENDITA SENZA INCANTO

1.1) Ogni offerente - tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - entro le ore 19,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare, nello studio del professionista delegato, sito in Napoli alla Piazza Muzii 11/F, una busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo (da E. 16,00) che dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del

soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una 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; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura conferita ad un avvocato, la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello tra questi che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Napoli da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria fallimentare del tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta;
- indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati al professionista delegato con indicazione del numero del fallimento (fall. n. 111/2001). In ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nel caso di offerta presentata nelle forme fissate dall'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

ULTERIORI DICHIARAZIONI

(in caso di diritti o pretese di terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche)

- in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

- In caso di immobile caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

b) nella busta dovranno essere contenuti due o più assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero del fallimento (fall. n. 111/2001) per una somma complessiva pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, nonché di un ulteriore

importo a titolo di fondo-spese pari al 5% del prezzo offerto (intestato al prof. delegato), salvo integrazione; ovvero copia estremi bonifico bancario indirizzato su c/c indicato dal professionista delegato con accredito da pervenire entro 3 gg. dalla scadenza del termine

c) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

1.2) l'offerta non è efficace:

a) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base come sopra fissato;

b) se presentata oltre il termine stabilito;

c) se l'offerente non presta la cauzione nella misura e con le modalità stabilite, da inserire nella stessa busta chiusa;

1.3) l'offerta è irrevocabile, salvo che:

a) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

b) il professionista delegato ordini l'incanto;

c) siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

2) CONDIZIONI DI VENDITA

a) Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato. Nella vendita con incanto le offerte possono essere presentate personalmente, a mezzo di avvocato o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Nei suddetti casi alla dichiarazione di offerta o all'istanza di partecipazione deve essere allegata la procura. Sia nella vendita con incanto che in quella senza incanto possono essere presentate offerte per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato;

b) l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Napoli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

c) l'aggiudicatario deve versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione per la vendita senza incanto mediante assegno o assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero del fallimento (fall. n. 111/2001), ovvero bonifico su c/c indicato, da consegnare/produrre presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.; avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predispone il decreto di cui all'art. 586 c.p.c.;

nel caso di prezzo versato ratealmente (previa autorizzazione espressa) il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di dodici mesi.

Si avverte inoltre che:

1) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta, ed in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto intestato al professionista delegato, consegnando allo stesso il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.).

2) In caso di aggiudicazione definitiva a seguito di eventuale vendita con incanto, il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per spese, dovrà essere versato entro centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, sul conto indicato dal professionista delegato. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo la aggiudicazione.

3) Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il professionista delegato deve darne immediata notizia al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

d) nei 120 (centoventi) giorni successivi all'aggiudicazione, deve essere depositata, mediante assegno o assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, una ulteriore somma, da determinarsi, a titolo di spese di trasferimento quali oneri tributari, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre previste, pari al 10% del

prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, da porsi a carico dell'aggiudicatario che potrà espressamente dispensare il delegato dai relativi adempimenti;

f) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; in caso di vendita soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

g) la proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere depositato e rilasciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo di tutte le spese e gli oneri (anche fiscali) conseguenti al trasferimento.

h) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali trascrizioni ed iscrizioni anche se successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato (se *non dispensato* espressamente), a spese dell'aggiudicatario.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

L'interessato all'acquisto potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione.

3) L'EVENTUALE INCANTO

Ove la vendita senza incanto non possa aver luogo per qualunque ragione, potrà fissarsi, in data e luogo da comunicarsi, l'udienza per la vendita con incanto, al medesimo prezzo base e con il rilancio minimo in aumento di euro 2.000,00, previa presentazione dell'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ed il versamento di un importo pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione, nei modi e nei termini sopra specificati.

L'aggiudicazione avviene secondo le modalità indicate dall'art. 581 c.p.c.

La cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto agli istanti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale ultimo caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura (art. 580 c.p.c.).

4) LE OFFERTE DOPO L'INCANTO

Dopo l'incanto, ed entro il termine perentorio di dieci giorni da esso, potranno ancora essere depositate in cancelleria offerte vedi acquisto, nelle medesime forme sopra stabilite per le offerte in busta chiusa, e con il versamento di un importo a titolo di cauzione e fondo spese in misura pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione. Le offerte dopo l'incanto non saranno efficaci se il prezzo offerto non sarà superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto nell'incanto. In caso di offerte dopo l'incanto, sarà indetta gara ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 584 c.p.c. ovvero esperita procedura competitiva.

Potranno pervenire ulteriori offerte anche oltre i termini indicati, che verranno valutate dall'Ufficio

5) PUBBLICITÀ

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata:

- a) nel sito internet del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it (Portale Vendite Pubbliche);
- b) nel sito internet www.astegiudiziarie.it nel quale saranno disponibili la perizia di stima, l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita;
- c) verrà dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione sul quotidiano IL MATTINO ed. locale
- d) mediante la distribuzione di n. 100 missive non indirizzate e di n. 10 manifesti murari presso il Comune ove sono ubicati gli immobili in vendita.

4.1) L'inserzione sul quotidiano avverrà almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; quella sul sito internet almeno sessanta (60) giorni prima. La distribuzione avverrà 20 gg. prima.

4.2) Si precisa inoltre che, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere

compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, saranno effettuate dal professionista delegato avv. Errico Eduardo Chiusolo.

4.3) La partecipazione alla vendita con o senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura consultabili presso la cancelleria e presso lo studio del professionista nei gg. pari (ore 17-19, previo appuntamento 081.5623022), che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del fallito a chiunque vi abbia interesse.

4.4) Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Piazza Muzii, 11/F (tel. 081.5623100, e-mail errico.chiusolo@libero.it) con la precisazione che è possibile prendere visione diretta della documentazione previo appuntamento con il curatore fallimentare dott. Giuseppe Ocone da contattare presso il suo studio in Napoli alla Via G. Orsini n. 5, tel. 0817640807 nei giorni ed orari di ufficio. Con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Napoli, 15 aprile 2025

Il professionista delegato

Avv. Errico Eduardo Chiusolo