

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Fallimento n. 12/1998

Il sottoscritto dott. Michele Nastri, notaio in Ercolano (NA), con studio ivi alla Via G. Winckelmann n. 44, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, delegato, ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c., dal giudice delegato con ordinanza del 3 luglio 2012 e successive ordinanze del G.D. dott.ssa Loredana Ferrara (7^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli) del 24 marzo 2022, 6 marzo 2024, 8 ottobre 2025, al compimento delle operazioni di vendita con l'applicazione delle disposizioni introdotte dal D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015

AVVISA

che il giorno 9 del mese di giugno dell'anno 2026 alle ore 16,00 con il prosieguo in Napoli, Galleria Vanvitelli n. 2, procederà all'esame e alla deliberazione delle offerte pervenute per la vendita senza incanto degli immobili siti in Caivano (NA) descritti in seguito per i diritti indicati.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte in quattro lotti alle seguenti prescrizioni:

OFFERTE D'ACQUISTO - DEPOSITO

1

1) Le offerte di acquisto relative a ciascun lotto devono pervenire a pena d'inefficacia entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte dal lunedì al venerdì ore 9.30 - 12.30.

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa e completamente in bianco in Napoli alla Galleria Vanvitelli n. 2. La busta contenente l'offerta potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà comunicare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte esibendo un valido documento di riconoscimento.

2) Le offerte di acquisto, relative a ciascun lotto, in carta da bollo dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale notarile che per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà documentare le sue generalità rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la

partita IVA, nonchè i dati anagrafici del legale rappresentante unitamente al certificato camerale.

3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo comma) e dovrà contenere: le generalità dell'offerente cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, termine di pagamento del prezzo non superiore a 120 giorni, recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base ai sensi del novellato art. 571 comma 2 c.p.c., il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque essere superiore a 120 giorni (termine non prorogabile). La presentazione dell'offerta implica la piena ed integrale conoscenza ed accettazione delle risultanze della perizia di stima.

Nell'ipotesi di unica offerta da parte di più soggetti dovrà essere precisato se la stessa sia presentata congiuntamente o disgiuntamente.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per

la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (579 c.p.c. 3c.).

4) All'offerta dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili per un importo pari al 15% del prezzo offerto di cui il 10% per cauzione intestato al fallimento ed il 5% per fondo spese intestato al notaio delegato. Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta contenente l'offerta.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte alle ore 16,00 con il prosieguo.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta; se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

7) Qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta (art.572 comma 2).

Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

GARA TRA GLI OFFERENTI

8) In caso di pluralità di offerte valide gli offerenti saranno invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancata adesione alla gara.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, modi e tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta di acquisto.

In caso di pluralità di offerte valide al medesimo prezzo se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, valutata ed esclusa la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che per primo avrà presentato l'offerta di acquisto con le modalità sopra indicate.

Resta ferma la facoltà di sospendere la vendita qualora pervenga, prima del deposito del decreto di trasferimento, un'offerta di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

VERSAMENTO DEL PREZZO

9) L'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare il saldo del prezzo mediante assegni circolari non trasferibili intestati al fallimento entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel più breve termine indicato nell'offerta di acquisto.

L'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento nonchè, salvo dispensa, delle spese necessarie per gli annotamenti di cancellazione mediante assegni circolari non trasferibili intestati al notaio delegato entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel più breve termine indicato nell'offerta di acquisto.

Se l'offerente intende avvalersi della possibilità di versamento del saldo del prezzo tramite contratto di finanziamento ex art.585 c.p.c. dovrà farne richiesta nell'offerta di acquisto.

L'aggiudicatario di ciascun lotto acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ex art. 586 c.p.c. nonché da sequestri conservativi convertiti in pignoramenti ex art. 686 c.p.c.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dal 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, nè potrà essere revocata 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti a leggi vigenti, oneri condominiali relativi all'anno in corso del decreto di trasferimento ed all'anno precedente, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

SPESE ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese e gli oneri di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario di ciascun lotto, ivi comprese, salvo dispensa, le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto di trasferimento sarà a cura del delegato sottoposto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale nonché agli annotamenti di cancellazione ex art. 586 c.p.c.

L'aggiudicatario di ciascun lotto deve rendere le dichiarazioni di

PUBBLICITA'

La pubblicità relativa alla vendita senza incanto dovrà essere effettuata:

- almeno 60 giorni prima del termine fissato per la vendita mediante inserzione sui siti internet

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it - www.astegiudiziarie.it

di copia dell'ordinanza di delega della relazione di stima e dell'avviso di vendita.

A norma dell'art.591 bis c.p.c. le attività di vendita saranno espletate in Napoli, Galleria Vanvitelli n. 2.

Maggiori informazioni tel. 081/578.49.50 - 081/558.64.21 e-mail

studio.mnastri.1@notariato.it o presso il curatore dott.ssa Rosaria

Spaccaforno tel. 349 0858825 - e-mail rspaccaforno@odcec.napoli.it

Siti Internet www.astegiudiziarie.it -

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (anche per prenotazioni

visite)

Descrizione degli immobili

In Caivano (NA) nel fabbricato alla via Santa Barbara n. 166

Diritti di comproprietà pari a 66,66% sui seguenti immobili:

LOTTO N. 1:

- locale commerciale al piano terra con ingresso a sinistra

dell'accesso al vano scala (in perizia mq 186,64) composto da un locale adibito a vendita con annesso deposito, locale cella frigorifera e wc, confinante con via Santa Barbara, vano scale, garage e proprietà aliena.

Riportato nel NCEU Fol. 21, p.lla 254 sub 5, Cat. C/1, Cl. 2, mq 162, Via S. Barbara 166, p. T, Rendita euro 1.246,62.

Dati derivanti da variazione del 16 aprile 2003 n. 52043 già sub 2 e 3.

Valore d'asta euro 28.700,58 (ventottomilasettecento/58) oltre imposte.

Offerta minima euro 21.525,44 (ventunomilacinquecentoventicinque/44) oltre imposte.

Offerta minima di rilancio per l'eventuale gara euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO N. 2:

- locale deposito-garage al piano terra e deposito al piano primo cui si accede mediante botola (in perizia mq 182 complessivi), confinante con via Santa Barbara e proprietà aliena per due lati.

Riportato nel NCEU Fol. 21, p.lla 254 sub 6, Cat. C/2, Cl. 3, mq 182, Via S. Barbara 166, p. T-1, Rendita euro 197,39.

Dati derivanti da variazione del 16 aprile 2003 n. 52043 già sub 2



Valore d'asta euro 19.082,19 (diciannovemilaottantadue/19) oltre imposte.

Offerta minima euro 14.311,65 (quattordicimilatrecentoundici/65) oltre imposte.

Offerta minima di rilancio per l'eventuale gara euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO N. 3:

- appartamento al primo piano avente accesso dal ballatoio del vano scala composto da salone, due camere, cucina, due bagni, confinante con via Santa Barbara e proprietà aliena per due lati.

Riportato nel NCEU Fol. 21, p.lla 254 sub 7, Cat. A/3, Cl. 2, vani 8,5, Via S. Barbara 166, p.l., Rendita euro 526,79.

Dati derivanti da variazione del 16 aprile 2003 n. 52043 già sub 2 e 3.

Valore d'asta euro 17.558,41 (diciassettemila cinquecentocinquantotto/41) oltre imposte.

Offerta minima euro 13.168,80 (tredicimilacentosessantotto/80) oltre imposte.

Offerta minima di rilancio per l'eventuale gara euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO N. 4:

- appartamento al secondo piano avente accesso dal ballatoio del

vano scala composto da quattro camere, cucina, tinello, due bagni ed ampio terrazzo, confinante con via Santa Barbara e proprietà aliena per due lati.

Riportato nel NCEU Fol. 21, p.lla 254 sub 4, Cat. A/2, Cl. 4, vani 9, Via S. Barbara 166, p.2, scala A, Rendita euro 697,22.

Dati derivanti da variazione del 16 aprile 2003 n. 52047.

Valore d'asta euro 25.297,94 (venticinquemila duecentonovantasette/94) oltre imposte.

Offerta minima euro 18.973,46 (diciottomila novecentosettantatre/46) oltre imposte.

Offerta minima di rilancio per l'eventuale gara euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

SITUAZIONE URBANISTICA

Agli effetti della Legge 47/85 e della normativa vigente dalle perizie del C.T.U. in atti, ed alle quali espressamente si rinvia, risulta quanto segue:

"Il fabbricato in Via Santa Barbara 166 fu costruito abusivamente; per l'abuso commesso fu presentata richiesta di concessione in sanatoria L. 47/85 prot. 7610 del 30 aprile 1986 per due locali deposito al piano terra e per un appartamento al primo piano. Per tali immobili risultava pagata l'oblazione di lire 10.896.000 (euro 5.627,31)". Precisa il C.T.U. che la richiesta di condono

presentata non risulta corrispondere allo stato dei luoghi essendo stati realizzati ulteriori abusi non riguardanti il volume. Tali abusi consistono per il piano terra e primo in una diversa distribuzione interna con lieve variazione dei prospetti; frazionamento da una a due unità, diversa distribuzione d'uso per una parte del locale. Per il piano secondo si è riscontrata una diversa distribuzione interna. Gli abusi risultano condonabili.

In ogni caso l'aggiudicatario di ciascun lotto ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente testo unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001) ed all'art. 40, VI comma della citata legge n. 47/85 e di ogni altra norma vigente.

- Si dà atto che dalla perizia in atti non risulta la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, nè certificato di abitabilità/agibilità.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie in materia di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente.

Il Professionista delegato

Napoli, 27 marzo 2026

notaio Michele Nastri

