

TRIBUNALE DI NAPOLI

Settima Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA

La Dr.ssa Rosaria Spaccaforno, in qualità di Curatore del Fallimento n. 163/2019 del Tribunale di Napoli, domiciliato per la carica in Napoli (80144) alla Via Paternum n.187, ai sensi dell'art. 105 e 107 L.F, vista l'Ordinanza di vendita emessa il 09/11/2022, dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Eduardo Savarese, in virtù del programma di liquidazione depositato dal curatore fallimentare ed approvato con provvedimento del 21/12/2021,

AVVISA

che la **vendita senza incanto** dell'immobile, su cui è stata trascritta sentenza dichiarativa di fallimento, descritto in calce al presente avviso avverrà con le modalità e le condizioni di seguito riportate, con espressa avvertenza che tutte le attività saranno svolte presso lo studio della Dr.ssa Rosaria Spaccaforno sito in Napoli alla Via Paternum n. 187, davanti alla stessa quale curatore fallimentare.

La vendita avrà luogo in un unico lotto:

LOTTO UNICO: Piena proprietà prezzo base d'asta € 52.200,62

Offerta minima € 39.150,46

Il tutto come precisamente determinato dalla relazione di stima dell'esperto e relativi allegati nominato quale C.T.U., il cui contenuto abbiansi per integralmente ripetuto e trascritto.

1. La vendita avrà luogo il giorno **16 DICEMBRE 2025 alle ore 16:00** presso lo studio della Dr.ssa Rosaria Spaccaforno in Napoli 80144 alla via Via Paternum 187, davanti alla stessa quale curatore fallimentare.
2. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del curatore fallimentare Dr.ssa Rosaria Spaccaforno sito in Napoli alla Via Paternum 187, previo necessario appuntamento da fissarsi a mezzo richiesta telefonica (cell. 3490858825), inderogabilmente, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno 15 DICEMBRE 2025** (giorno precedente la vendita).

3. Esse saranno esaminate in sede di vendita come prefissata per data ed orario alla presenza degli offerenti.
4. L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., terzo comma, c.p.c., è segreta ed irrevocabile, salvo che il curatore disponga l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
5. Chiunque, tranne la fallita, potrà presentare offerta di acquisto personalmente o a mezzo procura speciale, da rilasciarsi in forma notarile.
6. L'offerta di acquisto sulla quale dovrà essere apposta una marca da bollo di euro 16,00, per ogni 4 facciate, dovrà contenere:
- A. se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto o ai soggetti che sottoscrivono l'offerta);
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- e l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una **persona giuridica** o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi, denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici del legale rappresentante ed allegare all'offerta il certificato camerale (non visura) aggiornato e le autorizzazioni del caso e l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata;
- B. Il **numero del Fallimento** ed i **dati identificativi** dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- C. L'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima;
- D. L'indicazione del **termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- E. **L'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto della presente;
- F. Ogni alto elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- **una fotocopia del documento** d'identità e del codice fiscale dell'offerente (che dovrà portare con sé in originale, il giorno della vendita);

- **Assegno Circolare Non Trasferibile** intestato a "Fallimento n. 163/2019 *****", Tribunale di Napoli", per un importo complessivo pari al 15% del prezzo offerto (di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di acconto spese), che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato; al riguardo si precisa che:

la cauzione dovrà essere versata mediante Assegno Circolare Non Trasferibile all'ordine di **"Fallimento n. 163/2019 *****. Tribunale di Napoli"**;

in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta; in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al curatore (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

In caso di presentazione di più offerte viene fissato al giorno successivo della scadenza del termine di presentazione delle offerte, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione dell'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti, presso lo studio del curatore fallimentare Dr.ssa Rosaria Spaccaforno.

La vendita del cespite è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) L'immobile, di cui al relativo unico lotto, viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 2) La vendita avverrà in un unico lotto e si perfezionerà nel momento del deposito in cancelleria del Decreto di Trasferimento.
- 3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, al momento del Decreto di trasferimento, 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).
- 4) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi,

manca 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 e consorziali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni non potendo l'aggiudicatario vantare diritti, risarcitori e/o restitutori, nei confronti della procedura e dei creditori, anche dopo la chiusura del fallimento, anche per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o della perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizioni in ragione di eventuali 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 rinuncia, per il caso di evizione, al diritto, verso la procedura fallimentare ed i creditori, alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute accettando espressamente quanto sancito dall'art. 1488 c.2 C.C.

- 5) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato dal curatore fallimentare; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori sino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato.
- 6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore fallimentare.
- 7) Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il curatore fallimentare dai relativi adempimenti.
- 8) Entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte ricada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.
- 9) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del curatore fallimentare sito in Napoli alla Via Paternum n. 187, una busta chiusa con i contenuti e gli allegati sopra specificati, completamente in bianco, priva di qualsiasi segno e/o scritta, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, e su di essa saranno annotati dal curatore

fallimentare ricevente i dati anagrafici, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, i dati della procedura fallimentare, la data e l'ora della vendita.

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

11) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

11.1 in caso di presentazione di **unica offerta valida**:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

- se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta, salvo che il curatore fallimentare, ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

11.2 in caso di **pluralità di offerte valide**, si procederà:

- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione del bene in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto; il tempo per il rilancio è fissato in 3 minuti. A tal fine, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 2.500,00 per il Lotto Unico**;

- in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo in mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile, sarà aggiudicato in favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta. Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta dovrà tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e termini indicati per il pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

12) L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo a saldo a mezzo Assegno Circolare Non Trasferibile intestato al "**Fallimento N. 163/2019 *****. Tribunale di Napoli**" consegnandolo al curatore fallimentare Dr.ssa Rosaria Spaccaforno, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva.

13) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al curatore fallimentare, e dovrà depositare presso lo studio del curatore

fallimentare copia del contratto di mutuo affinché lo stesso venga indicato nel successivo decreto di trasferimento.

- 14) L'aggiudicatario dovrà versare al curatore la residua somma idonea a coprire oneri, diritti e spese di vendita, a mezzo Assegno Circolare Non Trasferibile intestato al **"Fallimento N. 163/2019 ***** Tribunale di Napoli"** salvo richiesta di eventuale maggiore importo che verrà indicata e comunicata dal curatore fallimentare dopo l'aggiudicazione, consegnandolo al curatore Dr.ssa Rosaria Spaccaforo.
- 15) Le somme versate al curatore saranno depositate sullo stesso conto corrente intestato al Fallimento n. 163/2019 aperto presso la Banca Intesa San Paolo s.p.a. c/o Centro direzionale di Napoli Piazza Cenni.
- 16) Qualora la vendita fosse soggetta ad IVA, l'aggiudicatario è obbligato a versarla nei termini di legge.
- 17) In caso di inadempimento del versamento delle somme, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per la cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ex art. 587 secondo comma c.p.c.
- 18) Le spese di trasferimento, relative ai beni aggiudicati saranno effettuate dal curatore fallimentare e a spese dell'aggiudicatario.
- 19) Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il curatore fallimentare provvederà, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, alla pubblicità del presente avviso, per estratto, sul sito www.astegiudiziarie.it (e sarà visibile sul sito web del Tribunale di Napoli) e sul portale delle vendite telematiche PVP.
- 20) Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore fallimentare; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire entro quindici giorni.

BENE IN VENDITA**LOTTO UNICO**

Descrizione Immobile – piena proprietà dell’immobile acquisito uso ufficio facente parte dell’immobile sito nel CIS (Centro per il Commercio all’ingrosso) di NOLA, Via Boscofangone - Strada provinciale Nola Cancellò, 80035 – Nola (NA) Isola **, Torre ** posto al piano ** Interno ***, composto da n. 2 camere, antibagno, bagno e piccolo terrazzino e dotato di illuminazione e riscaldamento, struttura divisoria ambienti e mobili su misura. E’ presente nel fabbricato il servizio di ascensore.

Dati catastali – L’Immobile è identificato al NCEU al foglio **, particella ***, subalterno 24, categoria A/10, consistenza vani 2,0, mq 71,88.

Confini – L’Immobile confina con l’interno ***, la cassa scale, con corridoio di ingresso, con le aree esterne scoperte del centro ed è esposto a SUD –EST

Situazione di fatto – L’Immobile è attualmente libero

Situazione urbanistica ed edilizia – l’Immobile è stato costruito nel 1988 circa e fa parte di un complesso di fabbricati adibiti ad ufficio e attività commerciali in un’area delimitata lungo la Strada Provinciale Nola Cancellò.

Provenienza – L’Immobile è stato acquistato dalla ***** il 14/11/2013 con Atto del Notaio ***** del Comune di Caserta e numero di repertorio *****, raccolta n. *****.

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura, in Lotto Unico.

L’immobile è fornito di amministrazione condominiale e ci sono oneri condominiali arretrati, come meglio specificato nella perizia di stima a cui ci si riporta integralmente.

Sull’immobile sopra descritto gravano le seguenti Formalità pregiudizievoli:

Dalla Certificazione Notarile non risultano formalità pregiudizievoli ad eccezione della Trascrizione, della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, del 10/02/2020 al n. 4519/3506 in favore della Massa dei creditori del Fallimento 163/2019 *****.

L’esperto non ha altresì rilevato difformità urbanistiche e catastali pertanto si richiama tutto quanto dettagliatamente relazionato dall’esperto stimatore.

Il tutto come descritto nella relazione tecnica che si invita a consultare con attenzione ed il cui contenuto abbiani qui parzialmente ripetuto e trascritto ed alla quale si riporta.

Il bene si visita previo appuntamento con il curatore fallimentare Dr.ssa Rosaria Spaccaforno al 3490858825, previo appuntamento telefonico dalle ore 16:00-19:00 e prenotazione sul sito www.pvp.giustizia.it.

Si avvisa, infine, l'aggiudicatario che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17 V comma e dell'art.40 VI comma L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Curatore Fallimentare
Dr.ssa Rosaria Spaccaforno