

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**  
**R.G. 06/2023**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

L'avv. Sergio Cosentini, Liquidatore del patrimonio nella Procedura in epigrafe,

- Visto il decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio pronunciata dall'On.le Tribunale di Napoli, in data 14 marzo 2023 e depositata in cancelleria in pari data;
- Letto il programma di liquidazione ex art. 104 *ter* L.F.;
- Visto l'art. 107 del R.D. n° 267/1942 come modificato dal D. Lgs. n° 5/2006 e successivamente corretto dal D. Lgs. n° 169/2007;
- Letta la relazione di stima redatta dall'esperto incaricato Dott. Ing. PASQUALE COZZELLA che ha valutato la piena proprietà dell'appartamento sito nel Procida (NA), (LOTTO UNICO), Via Vittorio Emanuele III 150, Euro 620.000,00= (seicentoventimila/00);
- valutata dal medesimo la nuda proprietà in euro 483.605,58;
- DESERTO IL PRIMO INCTO IN DATA 22.4.2024;

Considerato che il Giudice ha convenuto di porre in vendita la sola nuda proprietà dell'immobile;

- Ritenuto che gli offerenti potranno presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo;

**AVVISA**

che il giorno **6 dicembre 2024 alle ore 16,00** nella Sala di Udienza del Tribunale di Napoli (Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 44) saranno posti in vendita senza incanto i seguenti beni:

**LOTTO UNICO:** NUDA PROPRIETA' di un'ampio appartamento ubicato al primo piano del fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, con accesso dal civico n° 156 di Via Vittorio Emanuele in Procida (NA) . L'immobile prospetta anche sulla Piazza della Repubblica ed è pertanto situato in zona centrale dell'isola di Procida, zona a destinazione residenziale con numerosi esercizi commerciali e servizi. L'abitazione al primo piano del fabbricato in oggetto è accessibile dalla corte comune e poi dal vano scale che prosegue fino al lastrico di copertura. L'unità si compone di un ingresso, un disimpegno cinque camere, una cucina, un vano w.c. un piccolissimo ripostiglio, una loggia coperta con balcone in prosecuzione sul lato ovest ed un terrazzino sul lato est.

Il tutto per una Superficie utile interna di 138,00 mq, una Superficie lorda (chiusa e coperta) di 179,00 mq, ed una Superficie balconi e terrazzino di 34,00 mq .

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione ma necessiterebbe di interventi di manutenzione e di adeguamento dei vani cucina e w.c. e degli impianti.

L'unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Procida (NA) Appartamento al Primo Piano di un fabbricato sito in Procida alla Via Vittorio Emanuele n° 156, in Catasto Fabbricati individuato con Particella 10 sub 9 del Foglio 7, Cat. A/7, Classe 5, Vani 8, Rendita €. 1.611,35, P.1.

Ai sensi del Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 dicembre 2020 (pubblicato nella G.U. n. 310 del 15 dicembre 2020) e del Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 18 dicembre 2020 (pubblicato nella G.U. n. 322 del 30 dicembre 2020) in base al valore di stima dell'immobile pari ad euro 620.000,00 secondo la perizia di stima dell'ing. Cozzella il valore dell'usufrutto per il periodo di 20 anni è pari ad euro 136.394,42 mentre il valore della nuda proprietà è pari ad euro 483.605,58.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'unità immobiliare, come espressamente riferito nella relazione di stima, risulta occupata dalla famiglia del debitore.

Il tutto meglio descritto nella relazione di stima stilata dall'esperto incaricato Avv. Sergio Cosentini, pubblicate portale delle vendite pubbliche e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sul sito internet [www.subito.it](http://www.subito.it) che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

**Prezzo base: LOTTO UNICO Euro 362.704,19**

**(TRECENTOESSANTADUESEICENTOQUATTROMILA/00**

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad Euro 272028,24= (DUECENTOSETTANTADUEZEROVENTOOTTO/24).**

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in € 5.000,00 (CINQUEMILA/00).**

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da € 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno 3 dicembre 2024, presso lo studio del Liquidatore del Patrimonio, sito in Napoli, Via Nuova del Campo n. 14.

L'offerta dovrà contenere, come disposto dall'art. 571 c.p.c.

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. L'offerta, a pena di invalidità, deve essere sottoscritta personalmente dallo stesso offerente, il quale deve anche essere presente all'apertura delle buste, ai fini dell'eventuale successiva gara tra i vari offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura *ad hoc*, il quale potrà, in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 571 comma 1° e 579 ultimo comma c.p.c., fare anche offerta per persona da nominare. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato di destinazione urbanistica;
- e) copia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- f) visura CCIAA, per le imprese.

All'offerta dovrà essere allegato:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 06/2023", per un importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione;

#### **Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile**

**Oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario:** Tutti gli oneri fiscali pretesi (IVA compresa se dovuta), determinati secondo la liquidazione eseguita dalla competente Agenzia delle Entrate sono a carico dell'aggiudicatario, ad esclusione delle spese accessorie per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura.

#### **Trasferimento dell'immobile**

**L'atto di trasferimento dell'immobile sarà perfezionato da Notaio a scelta e spese dell'acquirente essendo il Giudice della procedura di liquidazione del patrimonio tenuto solo a quanto stabilito dall'articolo 14 novies della legge 3 del 27.1.2012.**

Per ogni ulteriore informazione contattare il Liquidatore telefonando al n. 081.7511775.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Napoli, 4.10.2024

Il Liquidatore del Patrimonio  
Avv. Sergio Cosentini

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

**CHI PUÓ PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

**COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del liquidatore, a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente -, il nome del liquidatore e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:** Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente nell'ipotesi di offerta unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno 6 dicembre 2024 presso l'aula 44 il Liquidatore del Patrimonio procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori:
  - ad Euro 272028,24 per il lotto unico;
- presentate entro le ore 13.00 del giorno 3 dicembre 2024, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il liquidatore farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori:
  - ad Euro 272028,24 per il lotto unico;
  - o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** Qualora l'unica offerta pervenuta sia pari o superiore:

- ad Euro 272028,24 per il lotto unico;
- la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra:
- Euro 272028,24 per il lotto unico; l'offerta è accolta salvo che:
    1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
    2. il liquidatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:** Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore:

o ad Euro 272028,24 per il lotto unico;

- non si farà luogo alla vendita qualora il Liquidatore del Patrimonio ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 5.000,00.

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal curatore, con distinti assegni circolari, vaglia postali o bonifici bancari purché le somme pervengano nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà all'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario che intende avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il saldo prezzo;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/2008 n. 37, né 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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.

La piena proprietà dell'unità immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.