TRIBUNALE DI NAPOLI

Settima Sezione Civile

FALLIMENTO N. 266/95

Giudice delegato: Dr.ssa Loredana Ferrara

Curatore: Dott. Luigi Russo

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(art. 107 e 108 l. fall.; artt. 569 e ss. c.p.c.)

IL GIUDICE DELEGATO

al Fallimento n. 266/1995 della società "[redacted]

ESAMINATA l'istanza del curatore;

CONSIDERATO che alla massa attiva del Fallimento sono stati acquisiti n. 34 lotti rappresentati da appartamento, locali commerciali, boxes-auto; che allo stato sono stati alienati n. 27 unità immobiliari.

RITENUTO di dover procedere ad una nona asta per tutte le unità immobiliari rimaste invendute,

ORDINA

La vendita SENZA INCANTO e IN LOTTI SEPARATI dei beni immobili della sig.ra [redacted] in proprio e della [redacted] nella qualità di unica erede del [redacted] all'esito *dell'actio interrogatoria disposta*, siti nel Comune di Marano di Napoli, meglio descritti nella certificazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Luigi Mauro e dal dott. Alberto Caprioli, nonché nella relazione di stima a firma del C.T.U., ing. Izzo Alfredo, che devono essere consultati dall'offerente sul sito internet, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualunque titolo gravanti sul bene.

BENI IN VENDITA

- **IMMOBILI UBICATI NEL FABBRICATO "1 A"**

LOTTO 2

Box auto scala C int. 6, in NCEU al foglio 6, p.lla 1172, sub 47, cat. C/6.

Il prezzo base è fissato per il LOTTO 2 nella misura di *Euro 11.493,00* oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Il bene immobile sarà venduto nell'attuale stato di diritto e di fatto risultante dalla perizia depositata agli atti della procedura.

LOTTO 10

Box auto scala E int. 31, in NCEU al foglio 6, p.lla 1172, sub 72, cat. C/6.

Il prezzo base è fissato per il LOTTO 10 nella misura di *Euro 11.085,00* oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. I beni immobili saranno venduti nell'attuale stato di diritto e di fatto risultante dalla perizia depositata agli atti della procedura.

Firmato Da: LOREDANA FERRARA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68937b79068752d5bd062cbd3f534f0b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➢ **IMMOBILI UBICATI NEL FABBRICATO " 2 A":**

LOTTO 19

Box al piano cantinato della scala A distinto con ii numero 16, in NCEU al foglio 6, p.lla 1171, sub. 46, cat. C/6.

Il prezzo base è fissato per il LOTTO 19 nella misura di *Euro 10.933,00* oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Il bene immobile sarà venduto nell'attuale stato di diritto e di fatto risultante dalla perizia depositata agli atti della procedura.

LOTTO 20

Box al piano cantinato della scala A distinto con il numero 17, in NCEU al foglio 6, p.lla 1171, sub. 47, cat. C/6.

Il prezzo base è fissato per il LOTTO 20 nella misura di *Euro 11.862,00* oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Il bene immobile sarà venduto nell'attuale stato di diritto e di fatto risultante dalla perizia depositata agli atti della procedura.

➢ **IMMOBILI UBICATI NEL FABBRICATO " 2 B":**

LOTTO 32

Locale al piano rialzato della scala F con annessa porzione di porticato in NCEU al foglio 6, p.lla 1171, sub 60, cat. C/1.

Il prezzo base è fissato per il LOTTO 32 nella misura di *Euro 28.506,00* oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Il bene immobile sarà venduto nell'attuale stato di diritto e di fatto risultante dalla perizia depositata agli atti della procedura.

➢ **IMMOBILI UBICATI NEL FABBRICATO " 2 A":**

LOTTO 33

Box al piano cantinato della scala B, in NCEU al foglio 6, p.lla 1171, sub.39, cat. C/6.

Il prezzo base è fissato per il LOTTO 33 nella misura di *Euro 19.046,00* oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Il bene immobile sarà venduto nell'attuale stato di diritto e di fatto risultante dalla perizia depositata agli atti della procedura.

LOTTO 34

Box al piano cantinato della scala A, in NCEU al foglio 6, p.lla 1171, sub. 48, cat. C/6.

Il prezzo base è fissato per il LOTTO 34 nella misura di *Euro 19.975,00* oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. Il bene immobile sarà venduto nell'attuale stato di diritto e di fatto risultante dalla perizia depositata agli atti della procedura.

FISSA

- **il termine del 14 gennaio 2026 ore 12,00 per la presentazione delle offerte,** presso la cancelleria di questo G.D., cui dovranno essere allegati a/c non trasferibili all'ordine della procedura fallimentare, di importo pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione, e del 5% per acconto spese;
- **l'udienza del 15 gennaio 2026 ore 11,30 per l'apertura delle buste e l'eventuale gara tra i più offerenti;**
- il termine di gg. 60 (sessanta) dall'aggiudicazione per il versamento del saldo del prezzo e delle spese;

DISPONE

le seguenti modalità:

Firmato Da: LOREDANA FERRARA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68937b790687752d5bd062cbd3f5344f0b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- ordinanza e perizia siano pubblicate con le seguenti modalità:
  un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del curatore (art. 107, comma 3°, l. fall.), a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o comunque muniti di privilegio sugli immobili in vendita nel termine di 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del curatore, pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.) **da inserirsi, sul portale del ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"**, contenente l'indicazione soltanto dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile; il valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); il sito *Internet* sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 *ter* disp. att. c.p.c.), il nome ed il recapito telefonico del curatore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse;
- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà inserita dal curatore sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) le offerte irrevocabili di acquisto, dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, a pena di inefficacia, presso il Tribunale di Napoli, Sezione Fallimentare, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto.

L'offerta dovrà essere formulata a mezzo di domanda sottoscritta e dovrà contenere:

1) l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da chi sottoscrive l'offerta) se persona fisica;
2) l'indicazione, se l'offerente è persona giuridica, dei dati identificativi del legale rappresentante, allegando all'offerta il certificato camerale, in corso di validità, da cui risultano i poteri;
3) l'indicazione dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, e specificare il regime patrimoniale;
4) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
5) l'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica dove si desidera ricevere le comunicazioni, con avvertenza che in caso di mancanza tutte le comunicazioni verranno effettuate in Cancelleria;
6) la descrizione, ancorché sommaria, del bene per il quale è fatta l'offerta;

Firmato Da: LOREDANA FERRARA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68937b79068752d5bd062cbd3f534f0b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo d' asta stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
8) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima con i relativi allegati, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita, anche di carattere fiscale, così come le spese ed i tributi di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario e la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
9) indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari N.T. intestati alla procedura;
10) all'offerta dovranno essere allegati: una fotocopia del documento d'identità, in corso di validità; un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Napoli Fallimento 266/95", per un importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il residuo a titolo di fondo spese titolo di cauzione** (che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato, ovvero in caso di mancata aggiudicazione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, a titolo di penale)

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, co. 3, c.p.c.;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in misura pari almeno al 15% del prezzo offerto (art. 571, co. 2, c.p.c.).

L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

- Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia **pari o superiore al valore dell'immobile - prezzo base - stabilito nell'ordinanza di vendita;**
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588. Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 cpc;
- ove l'unica offerta valida ed efficace **sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto**, il giudice delegato 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 ……., 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 al 10%.**

ADEMPIMENTI IN CASO DI ASSENZA DI OFFERTE

Nel caso di assenza di offerte, il curatore relazionerà al g.d. e si attiverà per l'emissione di nuova ordinanza di vendita, richiedendo al g.d. di stabilire diverse condizioni di vendita e

Firmato Da: LOREDANA FERRARA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68937b79068752d5bd062cbd3f5344f0b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c..

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

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 versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto della procedura, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.).

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE

Il curatore provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento, a spese dell'acquirente, ed a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.

MANDA

alla cancelleria per gli adempimenti di legge.

Napoli, 30.09.2025

Il giudice
Dr. Loredana Ferrara

Firmato Da: LOREDANA FERRARA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68937b79068752d5bd062cbd3f534f0b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009