



TRIBUNALE DI NAPOLI
SETTIMA SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.276/2017 INTERFIN s.r.l. - Sentenza n.284 del 28.12.2017

Giudice Delegato: dott. Francesco Paolo Feo

Curatore: dott. Giuseppe Miraglia

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato,

VISTA l'istanza del curatore per la vendita degli immobili appresi all'attivo del fallimento appresso meglio individuati e specificati;

VISTO il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. predisposto dalla curatela in data 27.02.2019 approvato ed autorizzato, anche in via surrogatoria dal CdC ex art. 41 co.4° L.F., dal G.D. in data 17.04.2019;

ESAMINATA la documentazione agli atti e, in particolare, la relazione ipocatastale redatta dal notaio Mario Iazzetti e la reazione di stima redatta dall'Ing. Emanuele Sarno alle quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza, sulla detenzione e sulla regolarità urbanistica e catastale;

VISTI gli artt. 105, 107 e 108 della legge fallimentare e 570 e ss. del codice di procedura civile;

RITENUTO, dunque, che la vendita dei diritti immobiliari del fallito deve essere compiuta nelle forme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili (*art. 107, co. 2° L.F.*);

ORDINA

la **Vendita Senza Incanto** del diritto di proprietà degli immobili appresso meglio specificati ed individuati:

Lotto n.1 Villetta unifamiliare ubicata ad Aversa (CE) - Via Garofano, **Fg.7, P.IIIa 5263, sub.68**, categoria A/7, classe U, vani 15,5 individuata come “Bene n.25” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 05.05.2022 detenuto da terzi senza alcun titolo;

Lotto n.2 Appartamento ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, scala B, interno 13, piano terzo, **Fg.1, Part.IIIa 5121, sub.30**, categoria A/2, classe 3, vani 5, individuato come “Bene n.1” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021 detenuto da terzi senza alcun titolo; **Box auto** ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, **Fg.1, P.IIIa 5121, sub.51**, individuato come “Bene n.2” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021 detenuto da terzi senza alcun titolo; **Box auto** ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, **Fg.1, P.IIIa 5121, sub.52**, individuato come “Bene n.3” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021 detenuto da terzi senza alcun titolo; **Posto auto scoperto** ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, **F.1, particella 5121, sub.70**, individuato come “Bene n.4” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021 detenuto da terzi senza alcun titolo;

Lotto n.3 Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, **F.1, particella 5121, sub.38**, individuato come “Bene n.5” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021;

Lotto n.4 Posto auto scoperto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, **F.1, particella 5121, sub.89**, individuato come “Bene n.6” nella perizia dell’Ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021;

Lotto n.5 Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, **F.1, particella 5119, sub.59**, individuato come “Bene n.8” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021;

Lotto n.6 Posto auto scoperto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofalo, **fg.7, particella 5263, sub.108**, individuato come “Bene n.27” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021;

Lotto n.7 Posto auto scoperto ubicato a Aversa (CE) - Via Trabucco, **fg.6, particella 5256, sub.59**, individuato come “Bene n.33” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021;

Lotto n.8 Posto auto scoperto ubicato a Aversa (CE) - Via Trabucco, **fg.6, particella 5256, sub.68**, individuato come “Bene n.34” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021;

Lotto n.9 Posto auto scoperto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofalo, **fg.7, particella 5263, sub.211**, individuato come “Bene n.28” nella perizia dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021 detenuto da terzi senza alcun titolo.

I suddetti immobili risultano meglio descritti nella relazione ventennale ex art. 567 c.p.c. del notaio M. Iazzetti e nelle relazioni di stima dell’ing. Emanuele Sarno del 12.05.2021 e del 05.05.2022, entrambe consultabili dall’offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la detenzione/possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché l’esistenza di eventuali servitù attive e/o passive, oneri, pesi e qualsiasi altro gravame a qualsiasi titolo esistente sui predetti beni immobili;

STABILISCE

che la vendita avrà luogo avanti a sé, presso la Settima Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, Piano 15°, Palazzo di Giustizia, Piazza Cenni n.1 il giorno 13 Novembre 2025, alle ore 12.30;

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Prezzo Base Lotto n.1: Euro 680.000,00 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 510.000,00, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale:10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 5.000,00;

Prezzo Base Lotto n.2: Euro 169.500,00 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 127.125,00, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale:10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 1.500,00;

Prezzo Base Lotto n.3: Euro 9.506,25 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 7.129,69, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale:10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 1.000,00;

Prezzo Base Lotto n.4: Euro 1.912,00 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 1.434,00, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 300,00;

Prezzo Base Lotto n.5: Euro 9.506,25 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 7.129,69, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 1.000,00;

Prezzo Base Lotto n.6: Euro 2.137,50 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 1.603,13, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 300,00;

Prezzo Base Lotto n.7: Euro 1.631,25 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 1.223,44, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 250,00;

Prezzo Base Lotto n.8: Euro 1.631,25 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 1.223,44, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 250,00;

Prezzo Base Lotto n.9: Euro 3.800,00 oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta Minima: Euro 2.850,00, oltre imposte ed oneri di legge;

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 250,00.

A. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

l'offerta dovrà essere formulata a mezzo di domanda sottoscritta personalmente o da avvocato munito di speciale procura notarile e dovrà contenere:

- 1) L'indicazione del lotto per il quale si effettua l'offerta;
- 2) L'indicazione, se persona fisica, delle generalità complete dell'offerente (*il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente*); non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta d'acquisto;
- 3) L'indicazione del regime patrimoniale e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, i dati del coniuge;
- 4) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 5) 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;
- 6) L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) dove si desidera ricevere le comunicazioni, con l'avvertenza che in caso di mancanza tutte le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria;
- 7) La descrizione, ancorché sommaria, del bene per il quale è fatta l'offerta;
- 8) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta stabilito nella presente ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, e del termine per il pagamento del prezzo e del fondo spese, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (*in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120*);
- 9) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima con i relativi allegati e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita e sulle condizioni di vendita;
- 10) Fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società andranno depositati copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- 11) L'offerta d'acquisto deve essere dichiarata irrevocabile e deve essere in regola con l'imposta di bollo e dovrà essere presentata, personalmente o a mezzo di procuratore legale, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, a pena di inefficacia, il giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto entro le ore 13 presso la

cancelleria del G.D. dott. Feo - Tribunale di Napoli/Palazzo di Giustizia, Torre A, piano 15°, sezione VII Fallimentare - Piazza Cenni, Centro Direzionale - Napoli;

- 12) L'offerta deve essere cauzionata e corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. n.276/2017 – Interfin s.r.l.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto; dette somme verranno trattenute in ipotesi di aggiudicazione o 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;

B. Ulteriori dichiarazioni:

- 13) in relazione alle domande giudiziali differenti dai sequestri, dai pignoramenti e dalla sentenza di fallimento, trascritte antecedentemente alla trascrizione della sentenza di fallimento, meglio individuate nella relazione ex art. 567 c.p.c. ed in quella di stima aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui sugli immobili posti in vendita, l'offerente deve dichiarare di ben conoscere l'esistenza di dette pregiudizievoli e 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 co. 2° c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;
- 14) in relazione all'eventualità che gli immobili posti in vendita siano caratterizzati, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche ulteriori a quelle segnalate nella perizia di stima, 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 del trasferimento dell'immobile acquistato e/o perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico e/o per demolizione;

C. Deliberazione sull'offerta e gara tra gli offerenti:

- 15) Nel giorno e nell'ora della gara il curatore provvederà ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio;
- 16) Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. a gara dinanzi al curatore ed al Giudice Delegato sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita emesso dal curatore; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto sempreché l'offerta sia pari o superiore al Prezzo Base d'Asta;

17) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze di cui al punto 11;

18) Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso; l'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.;

19) L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena la facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente;

20) L'offerta sarà accolta se sarà pari o superiore al Prezzo Base d'Asta indicato nell'avviso di vendita;

21) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di apposita procura speciale notarile;

D. Restituzione della cauzione:

22) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara;

E. Aggiudicazione provvisoria - Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali della vendita

23) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione, o per mezzo di bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ed acceso presso l'Intesa Sanpaolo s.p.a. - filiale di Napoli, IBAN: IT88 V030 6903 5291 0000 0591 918 BIC: BCITITMM, ovvero con assegni circolari intestati a "Fall.to Interfin s.r.l. n. 276/2017" che il curatore provvederà poi a versare sul menzionato conto corrente; è esclusa la rateizzazione del prezzo di vendita allo scopo di garantire celerità ed efficienza alle attività di vendita;

24) Nello stesso termine, e con le stesse modalità di cui al precedente punto 23, dovrà essere versato anche l'importo dovuto per oneri fiscali e fondo spese determinati nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio. Detta somma sarà

necessaria per l'assolvimento delle formalità di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione;

25) In ipotesi di mancato versamento nel termine predetto del prezzo di aggiudicazione e/o degli oneri fiscali e/o del fondo spese, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno;

26) Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare copia del mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.;

27) La vendita, che non potrà essere pronunciata prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese e degli oneri fiscali tutti, si perfezionerà nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

28) 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;

29) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, ecc., 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 riduzioni del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

30) Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo;

31) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La vendita non è soggetta ad I.V.A.;

Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

F. Pubblicità:

La vendita sarà preceduta:

- a) almeno **quarantacinque giorni** liberi prima della data fissata della vendita, dalla pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it della presente ordinanza di vendita, della relazione di stima e dei relativi allegati e della relazione ipo-catastale;
- b) da un 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 nonché il conto corrente intestato alla procedura ai fini di cui all'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 D. Lgs. n. 196/2003);

Il curatore, personalmente ovvero a mezzo dei suoi incaricati, consentirà la visione dell'immobile da parte di potenziali acquirenti, previo appuntamento da concordare con lo stesso curatore fallimentare dott. Giuseppe Miraglia, telefonando allo 081.5522284 o contattandolo via mail: miraglia@studionvsconsulting.it.

Il curatore provvederà, inoltre, almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita, alla notificazione per estratto della presente ordinanza di vendita (art. 107, comma 3° L.F.), a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Napoli, 12 Giugno 2025

Il Giudice Delegato

(dott. Francesco Paolo Feo)

