

Fallimento n. 852/2000

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 dott. Dacomo (7^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli) con ordinanza del 6 dicembre 2006 e successiva ordinanza del G.D. dott. Napolitano del 21 gennaio 2016 e successivo provvedimento del 15 maggio 2017 e provvedimento del 18 luglio 2023 G.D. dott. Pugliese, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno 13 del mese di maggio dell'anno 2025 alle ore 16,00 con il prosieguo in Napoli, alla Galleria Vanvitelli n. 2, procederà all'esame e alla deliberazione delle offerte pervenute per la vendita senza incanto della piena proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli (NA) descritto in seguito.
La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte in un unico lotto alle seguenti prescrizioni:

OFFERTE D'ACQUISTO - DEPOSITO

1) Le offerte di acquisto 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 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, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante

unitamente al certificato camerale.

Le offerte possono essere altresì presentate con le modalità

fissate dall'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c. mediante accredito, a mezzo bonifico o deposito sul conto corrente

intestato al notaio delegato di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire, a titolo di cauzione, ed un ventesimo dello stesso prezzo, per fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario), e mediante comunicazione, a mezzo telefax, al numero del professionista delegato (ovvero a mezzo

posta elettronica, all'indirizzo dello stesso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi) di una dichiarazione contenente tutte le indicazioni dell'offerta di acquisto, come sopra specificate, nonché gli estremi del bonifico o del deposito effettuato;

l'accredito dovrà avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto. (art. 173 quinquies disp. att. c.p.c.).

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 60 giorni, recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche

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 60 giorni.

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 intestati al notaio delegato per un importo pari al 15% del prezzo base di cui il 10% per cauzione ed il 5% per fondo spese. 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 pari almeno al decimo del prezzo offerto.

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 di 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.

In ogni caso ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione in favore del creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

VERSAMENTO DEL PREZZO

9) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e l'importo delle spese di trasferimento nonché, salvo dispensa, delle spese necessarie per gli annotamenti di cancellazione mediante assegni circolari non trasferibili intestati al notaio delegato entro 60 giorni dall'aggiudicazione o nel più breve termine indicato nell'offerta di acquisto; ovvero entro 90 giorni nel caso di offerta presentata ex art. 173 quinquies disp. att. c.p.c.

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 acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento.

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

vendita, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò

tenuto conto nella valutazione del bene. In particolare in caso di diritti o pretese da terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche

l'offerente dovrà espressamente dichiarare di rinunciare a qualunque diritto restitutorio o risarcitorio verso la procedura.

Le spese di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario,

ivi comprese, salvo dispensa, le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle

iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento.

L'aggiudicatario deve rendere le dichiarazioni di legge relative all'antiriciclaggio.

PUBBLICITA'

La pubblicità relativa alla vendita senza incanto dovrà essere effettuata:

- mediante inserzione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it di copia dell'ordinanza di delega della relazione di stima e dell'avviso di vendita;

- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Mattino" di un estratto del presente avviso;

- almeno 20 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante distribuzione di missive.

A norma dell'art.591 bis c.p.c. tutte le attività, 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 Maria

Rosaria Branca tel. 081/578.71.54 - e-mail mrbranca@gmail.com

Siti Internet www.astegiudiziarie.it - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (anche per prenotazioni visite).

In Melito di Napoli (NA), Via Roma n. 8 nel complesso residenziale

"Parco Le Ville".

LOTTO N. 19:

- civico 87, unità abitativa composta da piano rialzato con soggiorno, sala, cucina e bagno; piano primo con quattro vani, due bagni; piano sottotetto; piano cantinato, garage e zona hobbies ed area esterna di circa mq 200,00. Il tutto confinante con civico n. 86, con villini subalterni 1003 e 1012, con corpo di ville a schiera.

Immobile libero.

Censita nel Catasto Fabbricati fol. 4, particella 521 sub 136, Cat. A/7, Cl. 1, vani 10, Via Monacelle, p T/1 - 2 - S1, Rendita euro 981,27.

Valore d'asta euro 158.760,00 (centocinquantottomila settecentosessanta/00) oltre imposte.

Offerta minima euro 119.070,00 (centodiciannovemilasettanta/00) oltre imposte.

Offerta minima di rilancio per l'eventuale gara euro 3.175,00 (tremilacentosettantacinque/00).

In relazione al descritto immobile si da' atto che risultano le seguenti formalità non pregiudizievoli per le quali il Giudice

dott. Savarese, con provvedimento del 7 novembre 2023, ha ordinato la relativa cancellazione il cui onere resta a carico dell'aggiudicatario:

- trascrizione di domanda giudiziale in data 16 aprile 2019 ai nn. 15474/19467 con annotazione n. 2285 del 22 maggio 2019 ed annotazione n. 2991 del 3 luglio 2019;

- trascrizione di domanda giudiziale in data 24 luglio 2019 ai nn. 28666/36753 con annotazione n. 3843 del 6 settembre 2019; annotazione n. 432 del 30 gennaio 2020 e annotazione n. 1012 del 2 marzo 2020.

PARCO LE VILLE

Precisazioni del CTU

Precisa il CTU che tutti gli immobili sono risultati conformi alle planimetrie catastali eccetto i beni adibiti a ricovero per autoveicoli siti al piano seminterrato del fabbricato e di quelli al piano stradale per i quali si è proceduto a variazioni catastali.

SITUAZIONE URBANISTICA

Agli effetti della Legge 47/85 e della normativa vigente dalla perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, risulta quanto segue:

- il complesso residenziale "Parco Le Ville" è stato edificato in difformità delle Concessioni Edilizie nn. 42/90, 176/90, 177/90 e

178/90 rilasciate per la realizzazione di fabbricati da adibirsi a depositi esposizione vendita e laboratori per la ricerca di

coltivazione di piante esotiche e solo in parte destinati ad uso residenza. Per le difformità alle citate concessioni furono sequestrate con apposizione di sigilli alcune unità di abitazione.

Per la variazione della destinazione d'uso delle unità abitative risultano inoltrate pratiche di condono ai sensi della Legge n.

724/94. In particolare il CTU precisa quanto segue:

L'immobile di cui al lotto 19 è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia su parte di terreno destinata a vivaio e non è stata rinvenuta pratica di condono.

Il tutto ampiamente riportato nella consulenza tecnica in atti cui espressamente si rinvia.

In ogni caso l'aggiudicatario 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.

Si invita ciascun creditore a presiedere alle operazioni di

ASTE
GIUDIZIARIE®

vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il trasferimento, in esercizio dell'opzione prevista dalla legge,
sarà effettuato in regime imponibile IVA.

Il Professionista delegato

Napoli, 21 febbraio 2025

notaio Michele Nastri



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®