TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

**FALLIMENTO n. 48/2012 di**

**xxxxxxx SAS di xxxxx xxxx e in estensione di xxxxxxxx xxxxxxx**

* * * *

AVVISO di VENDITA

Tramite Procedura Competitiva EX ART. 107 L.F.

**di 1 lotto di immobili sito in**
**Sorrento (NA) alla via Li Schisani n.3**

* * * *

Il Curatore del fallimento in intestazione

dott. Michele Napolitano con studio in Castellammare di Stabia (NA) alla via Esposito n.2d – tel.081.8723294 – cell.338.9282381

RENDE NOTO

Che il Giudice Delegato Dott.ssa Anna Laura Magliulo della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata, con propria ordinanza del 09/12/2024 e del 14/01/2025 emessa nella procedura fallimentare n. 48/2012, ha disposto la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto, stabilendo che la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura e come meglio descritto nelle relazione (di seguito anche solo "perizia") del tecnico Arch. Francesco Saverio Cannavale depositata agli atti della procedura in data 12/04/2024 e la relazione del notaio dr. Roberto Chiari depositata agli atti della procedura in data 18/11/2024 e di cui si allegano copie integrali al presente avviso, ed alle quali si fa rinvio per quanto qui non espressamente riportato, in unico lotto;

STABILISCE

Che la vendita avrà luogo dinanzi a se GD Dott.ssa Annalaura Magliulo presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata **il giorno 09/07/2025 alle ore 12.00** alle seguenti condizioni:

1 - Ognuno, eccetto il fallito, è ammesso a presentare domanda di partecipazione senza incanto, che potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare ai sensi dell'art 579cpc. Le società dovranno depositare certificato d'iscrizione al registro delle imprese

2 - Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno depositare nella Cancelleria Fallimentare un'offerta in busta chiusa recante la causale - *Offerta segreta per la vendita immobiliare del giorno 09/07/2025 relativa al fallimento n.48/2012.*

Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente la gara a pena di esclusione dalla stessa. L'offerta depositata si considera irrevocabile;

3 – la domanda di partecipazione dovrà contenere:

- le generalità dell'interessato (ovvero il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile), il regime patrimoniale se coniugato (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente intende, e

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

sussistendone i presupposti, potrà beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" (o prezzo valore).

- dovrà allegarsi fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del suo codice fiscale (se l'offerente è una società dovranno essere allegati il certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri).

- l'indicazione del prezzo offerto

- la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena proprietà dell'immobile, come di seguito nel presente avviso identificato e descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- la dichiarazione di aver preso attenta visione della perizia tecnica della relazione notarile e del presente bando, e di accettare integralmente le relative condizioni ivi indicate;

- la dichiarazione di avere attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;

4 - l'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di assegno circolare, intestato alla procedura "FALLIMENTO 48/2012 TRIB. TORRE ANNUNZIATA" recante l'importo non inferiore al 10% del prezzo base offerto, a titolo di cauzione (da valere quale acconto in caso di aggiudicazione);

5 - in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara sull'offerta più alta tra gli offerenti comparsi, e l'aggiudicazione verrà fatta in favore di chi, all'esito della gara, risulterà aver fatto la migliore offerta. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00. Nel caso in cui nessuno dei plurimi offerenti partecipi concretamente alla gara formulando un'ulteriore offerta migliorativa, l'aggiudicazione verrà fatta a favore di quello che abbia fatto precedentemente pervenire la migliore offerta. Nel caso in cui siano precedentemente pervenute plurime offerte al medesimo maggior prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta contenente l'offerta;

6 - a gara effettuata il cancelliere tratterrà l'assegno depositato dall'aggiudicatario, per consegnarlo immediatamente al curatore che lo verserà sul libretto bancario intestato alla procedura, e restituirà quelli depositati dai partecipanti non aggiudicatari;

7 - non è prevista l'applicazione dell'art 584 c.p.c. (aumento di 1/5);

8 - entro 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo aumentato del 15% a titolo di spese presuntive di vendita, dedotta la cauzione già versata, mediante bonifico su conto corrente iban n IT52J0514222100CC1666054342 intestato alla procedura FALLIMENTO 48/2012 TRIB. TORRE ANNUNZIATA. In caso di inadempienza verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e con sua soggezione al pagamento dell'eventuale differenza di prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

9 - le spese di trasferimento nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente;

DISPONE

Che il curatore curerà la pubblicità legale e che, almeno 45 giorni prima della vendita, farà inserire il presente bando sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE e sul sito ASTEGIUDIZIARIE.IT nonché avviso per estratto sulla edizione festiva del quotidiano IL MATTINO;

**BENE IN VENDITA**

***Al nuovo prezzo base di euro 423.532,95***

***in***

***UNICO LOTTO***

così composto:

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

- Appartamento in Sorrento (NA), via Li Schisani 3, (dati catastali Foglio 6 Particella 479 Sub 105, piano S1, classe 3 vani5, cat A2, rendita catastale 503,55) ;
- Garage in Sorrento (NA), via Li Schisani 3, (dati catastali Foglio 6 Particella 479 Sub 101, piano S3, classe 4, cat C6, rendita catastale 125,81) ;
- Porzioni di terreno per 100/1000 (in Foglio 6 Particelle 819-820-826-834-835) costituenti viale comune di accesso alla proprietà;

Si precisa altresì, che

- I beni oggetto di avviso e di perizia sono dì esclusiva proprietà del soggetto fallito in estensione Sig. xxxx xxxxxx Nato a xxxxx il xxxxx c.f. xxxxxxxx, per il diritto complessivo pari a 1000/1000; L'attuale quota di pertinenza del fallimento è quella totale dell' immobile, pari quindi alla proprietà piena di 1000/1000.
- Alla vendita non si applica l'iva in quanto il soggetto fallito in estensione xxx xxxx è persona fisica NON titolare di partita iva;
- così come riportato nella perizia dell'arch. Francesco Saverio Cannavale, cui più diffusamente si rimanda:

  - *L'appartamento al primo piano e l'autorimessa al piano terra (cfr. immobili descritti ai punti 1 - appartamento e 2 - locale garage) sono .... oggetto di istanza di condono edilizio richiesto dal sig. xxx xxxxx ai sensi della Legge 724/94 art. 39, pratica n°1283 prot. 7543 del 01/03/1995. La pratica di condono risulta incompleta ed il Comune di Sorrento in data 12/12/2017 con prot. 56149 ha chiesto di integrare la documentazione necessaria alla definizione della stessa. Tale richiesta non risulta ancora ottemperata. Il costo totale per la definizione della pratica di condono edilizio pari ad € 11.834,40 (di cui ONERI CONCESSORI € 7.760,38, DANNO AMBIENTALE ARRECATO € 4.074,02);*

  - *le p.lle 819, 820, 826, 834 e 835 del foglio n.6, esse sono pervenute, secondo la detta quota, al Sig. xxxx xxxxx in virtù di atto di Donazione della Sig.ra xxxxx xxxxxx, per Notaio Antonio Caccia del 29/07/1995, trascritto a Napoli 2, il 05/08/1995 ai nn. 23575/17336 e la comproprietà di dette particelle, avente la funzione futura di permettere l'accesso agli immobili descritti ai punti 1 (appartamento) e 2 (locale garage), non può essere oggetto di autonomo e separato incanto ma dovranno essere ad essi accorpati tale per cui non potranno essere oggetto di separata stima valutativa.*
- Il notaio Chiari riporta l'avvenuta rilevazione del livello nelle ispezioni catastali storiche e la *mancanza, nella derivazione degli atti volturati, dell'atto di affrancazione*;
- Risulta iscritta in conservatoria istanza di pignoramento di xxxx xxxx per cui è stata già acquisita certificazione di estinzione;
- Gli immobili menzionati sono occupati senza titolo ed è stato emesso ordine di liberazione da persone o cose;

Per quanto qui non riportato ci si riporta a quanto precisato e descritto nelle relazioni del CTU e del notaio agli atti della procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico

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

dell'acquirente. Costi, così come le spese condominiali, non pagate dal debitore e 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.

La procedura fallimentare è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, si rimanda alla predetta perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario; esse saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento; qualora non vi provveda l'aggiudicatario, provvederà il curatore con spese a carico dell'aggiudicatario (art. 586 cpc); le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura dell'eventuale decreto di trasferimento), sono parimenti a carico dell'aggiudicatario.

Ad esclusiva cura e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna.

L'aggiudicatario deve ritenersi edotto di tutti i pesi, vincoli, mancanza di titoli abilitativi, abusi e difformità urbanistiche, che insistono sull'immobile in vendita, così come descritte nella citata perizia dell'arch. Cannavale e relazione del notaio Chiari, ragion per cui non potrà addebitare agli organi fallimentari ed alla procedura alcuna responsabilità in merito alla vendita, rinunziando anche ai sensi dell'art. 1487 c.c. ad ogni garanzia, anche per evizione, dovendosi comunque ritenere l'acquisto ad integrale rischio e pericolo del compratore stesso, anche ai sensi dell'art. 1488 c.c..

AVVERTENZE SULLA PROCEDURA COMPETITIVA

Il Curatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dagli artt. da 107 ss. l. fall. e, in generale, da ogni altra norma di legge. In particolare si avverte: i) ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L. F., "*il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto*", e ii) ai sensi dell'art. 108 1°comma, L.F. "*il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato*".

I) Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. n. 196/03 e ss.mm. e ii.

II) Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente bando, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo, e/o alla presente procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il Foro di Torre Annunziata.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Dott. Michele Napolitano con studio in Castellammare di Stabia (NA) alla via M. Esposito 2d – email: micnap@tiscali.it - pec michele.napolitano@odcectorreannunziata.it - tel.081.8723294 – cell.338.9282381.

IL CURATORE FALLIMENTARE
*Dr. Michele Napolitano*

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