

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
SEZIONE FALLIMENTARE  
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
FALLIMENTO N. 50/2017  
G.D. DOTT.SSA BENEDETTA MAGLIULO

Il notaio dott. Gaetano Giuliano, con Studio in Parete (Ce) alla Via Vittorio Emanuele n. 224 – angolo Via Don Sturzo n. 1 - incaricato al G.D. Dott.ssa Maria Grazia La Monica ai sensi degli art. 105 e 108 L.F., nonché ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative alla procedura fallimentare n. 50/2017.

### **CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE**

La vendita avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso lo studio del professionista delegato Notaio Gaetano Giuliano, ubicato in Parete (Ce) alla Vittorio Emanuele n. 224, il giorno **29 maggio 2024 dalle ore 11.00 alle ore 12.00**, alle seguenti condizioni.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Notaio Gaetano Giuliano, ubicato in Parete (Ce) alla Vittorio Emanuele n. 224 entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.

- 1) Ognuno, tranne il fallito, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile;
- 2) le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario, munito di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare;
- 3) le offerte sono segrete ed irrevocabili salvo che non siano state accolte nel termine di 120 giorni dalla loro presentazione o nel caso in cui venga disposta la gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c., pertanto, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste;
- 4) per ciascun lotto vi è indicazione del prezzo base, dell'offerta minima e della misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in caso di gara (pari al 5% del prezzo base d'asta);
- 5) le offerte d'acquisto devono essere depositate in busta chiusa, entro il giorno sopra indicato, presso lo studio del professionista delegato;
- 6) all'esterno della busta sulla busta dovrà essere indicato, a cura del professionista delegato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte;

7) l'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare ex art. 320 c.c.; se l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati il certificato camerale (non la visura) in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta, che dovrà essere munito di valido documento di identità; se l'offerta sia presentata dal procuratore legale la stessa dovrà essere sottoscritta da quest'ultimo il quale dovrà allegare all'offerta la procura speciale (notarile) in originale e copia del suo documento; ove questi concorresse per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare in cancelleria il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;
- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Napoli, ovvero presso indirizzo pec da indicare da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);
- c) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo di seguito indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) tempo e modalità del pagamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al trasferimento, non superiore al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'importo indicato per l'offerta minima (e cioè di oltre 1\4 rispetto al prezzo base d'asta) stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base sarà il giudice delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- g) tempo e modalità del pagamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al trasferimento, non superiore al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dei suoi allegati e della certificazione notarile, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza delle modalità di svolgimento della vendita;

i) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine) si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

l) all'offerta dovrà essere allegato uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare per un importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo, ed il residuo a titolo di fondo spese (salvo eventuale supplemento, se necessario). ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

8) l'offerta non sarà considerata efficace:

a) se perviene oltre il termine appositamente indicato (l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nello studio del professionista a tal fine indicato e sia munito della busta chiusa);

b) se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $1\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base sopra stabilito;

c) se l'offerente non presenta cauzione, nelle modalità e nella misura indicate;

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

10) la deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà da parte del professionista delegato.

#### **APERTURA BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

1) La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data suindicati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte, ed a partecipare all'eventuale gara, precisandosi che si potrà procedere all'aggiudicazione anche quando questo non compaia il giorno fissato per la vendita;

2) le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte sopra indicata;

3) in caso di presentazione di un'unica offerta valida:

- se detta offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso la stessa è senz'altro accolta;

- se detta offerta è inferiore rispetto all'importo dell'offerta minima indicato nella presente ordinanza, il giudice delegato può far 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 c.p.c.;

4) se vi sono più offerte valide:

- il professionista delegato, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, da svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, a tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita riguardo a ciascun lotto ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, per la cui individuazione il giudice delegato tiene conto oltre che dell'entità del prezzo anche delle cauzioni prestate, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

- ove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

- nel caso di più offerte al medesimo prezzo e condizioni si disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta;

5) la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara agli istanti non aggiudicatari, salvo gli stessi non abbiano omesso di partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, in tale ultimo caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE ED ADEMPIMENTI FINALI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO E DEL CURATORE**

1) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare:

a) il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo di un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla presente procedura;

b) il fondo spese nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, a mezzo di un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura **"Curatela Fallimento Italvideo International Srl in liquidazione"**, salvo diversa quantificazione che effettuerà il delegato e salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

2) il professionista delegato provvederà a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti ed in caso di mancato versamento del residuo prezzo e del predetto fondo spese, entro detti termini, il professionista delegato deve darne immediata notizia al giudice delegato il quale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo risarcimento del maggior danno; si precisa che nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale;

3) quando ricorrono giustificati motivi, il professionista delegato, su richiesta dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi; in tal caso, il giudice delegato può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia presentata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari almeno al 30% del prezzo di vendita, rilasciata da una banca società assicuratrici o intermediari finanziari capaci di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia; la fideiussione è rilasciata a favore della procedura fallimentare a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento autorizzativo di cui sopra, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile e va escussa dal curatore su autorizzazione del giudice delegato;

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante in favore della procedura fallimentare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, da consegnare nelle mani del curatore; inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal curatore su autorizzazione del giudice delegato, direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c. una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento;

5) il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorato degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, al curatore (il quale provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 l. fall), a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, e deve sottoporre al giudice delegato la minuta del decreto di trasferimento;

6) le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario;

7) le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese dell'acquirente a cura del professionista delegato, salvo che sia stato dispensato dall'acquirente;

8) la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento saranno effettuate a spese della procedura ed a cura del professionista delegato;

9) di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

10) il professionista delegato provvederà a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge;

11) entro il termine per il versamento del prezzo, e, senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso; ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

Il curatore deve dare notizia dell'esito della procedura di vendita al giudice delegato ed al comitato dei creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione (art. 107, co. 5, l. fall.).

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

1) Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto;

2) gli effetti contrattuali (incluso quelli traslativi) si produrranno al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento da emettersi successivamente al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario

3) la vendita avviene 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;

4) 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;

5) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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;
- 6) successivamente al trasferimento si procederà alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle non cancellabili nonché di eventuali formalità successive alla data di fallimento – notandosi che eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento, e/o sequestri, saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura;
- 7) le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura;
- 8) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n.380, purché presenti domande di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 9) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 10) la vendita verrà effettuata senza IVA, e quindi con l'applicazione dell'imposta di registro, salvo che l'acquirente non sia soggetto IVA e intenda acquistare l'immobile con IVA; in tal caso la curatela, su richiesta dell'acquirente, si riserva di optare per la vendita con IVA (che tuttavia non verrà considerata nella determinazione del prezzo base, delle offerte e dei rilanci), in tal caso, la parte è tenuta a versarla nel termine previsto o al massimo improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- 11) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- 12) resta ferma la facoltà del professionista delegato di sospendere la vendita, qualora pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, il tutto, comunque, prima del deposito del decreto di trasferimento.

### **DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA**

Il complesso immobiliare è sito nel Comune di Casoria, in via Nazionale delle Puglie n. 199, in un'area periferica a vocazione commerciale/terziaria, dove sorgono i più importanti centri commerciali e siti della grande distribuzione come Ikea, Leroy Merlin, Decathlon, Media World.

La zona è ben servita anche dai trasporti pubblici, in particolare da due linee di autobus, due stazioni della linea Circumvesuviana e la stazione ferroviaria di Casoria. Non distanti, sorgono l'aeroporto di Capodichino e la stazione della T.A.V. di Afragola.

Il complesso immobiliare sorge su un lotto rettangolare di circa 13.500 mq, orientato con il lato lungo in direzione sud-est/nord-ovest, posto tra via Nazionale delle Puglie e via Mattia Preti. In particolare, il complesso è stato diviso in due porzioni, distinguibili come Fabbricato A e Fabbricato B, ciascuna con il proprio spazio esterno esclusivo. La parte terminale del lotto, inoltre, prospettante su via Preti, è stato destinato ad attività di parcheggio.

Il Fabbricato A, più piccolo con parcheggio antistante, è costituito dall'edificio a pianta rettangolare, con il lato lungo parallelo alla strada esterna, articolato su tre piani fuori terra, dei quali il piano terra destinato ai locali commerciali e depositi e quelli superiori agli uffici. L'accesso all'edificio avviene attraverso un corpo scala posto nell'area di parcheggio.

La parte restante, invece, costituisce il Fabbricato B, articolato su due piani fuori terra oltre a quello interrato. Il fabbricato in parte è ancora incompleto, relativamente al piano interrato e alla porzione retrostante del piano terra che si presentano al rustico. Al primo piano sono posti gli uffici, mentre al piano terra i locali commerciali con i depositi. In base alla S.C.I.A. presentata per il completamento del complesso, al piano interrato è previsto un parcheggio per auto, mentre negli spazi al piano terra dei locali commerciali. L'accesso avviene attraverso il corpo scala principale, dotato di due ascensori, posto lungo il vialetto laterale, conducente sia al primo piano che a quello interrato. Un altro varco è presente sullo stesso fronte comunicante con i depositi e i negozi del piano terra.

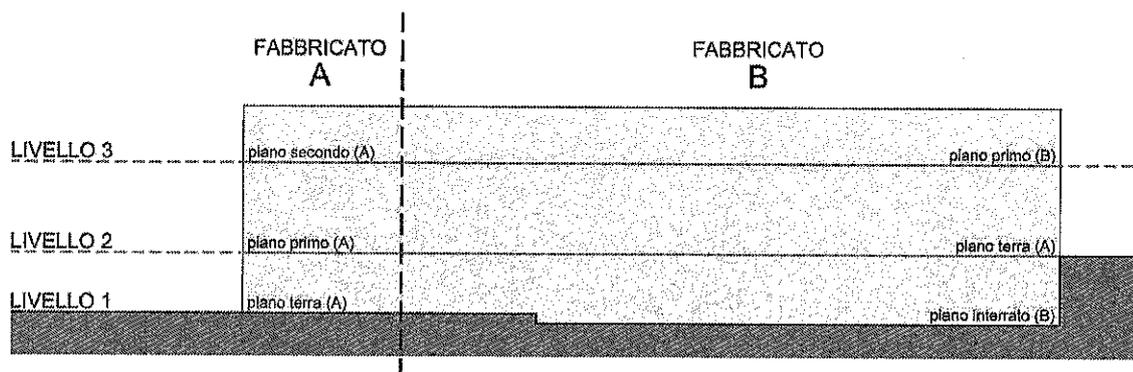
Seppur distinti nella proprietà, i due fabbricati sono comunque integrati tra loro, tant'è che la porzione del Fabbricato B a confine tra i due è di fatto unita, in ogni piano, con le unità del Fabbricato A.

Dalle indicazioni riportate sulle visure catastali circa i livelli di piano, si mette in evidenza che, a causa dei dislivelli del terreno, i due corpi di fabbrica sono sfalsati di un piano (ad esempio, il piano terra del Fabbricato B corrisponde al piano primo del Fabbricato A). Per la descrizione delle diverse unità, quindi, si farà riferimento ai seguenti livelli:

**LIVELLO 1:** piano terra fabbricato A / piano interrato fabbricato B

**LIVELLO 2:** piano primo fabbricato A / piano terra fabbricato B

**LIVELLO 3:** piano secondo fabbricato A / piano primo fabbricato B

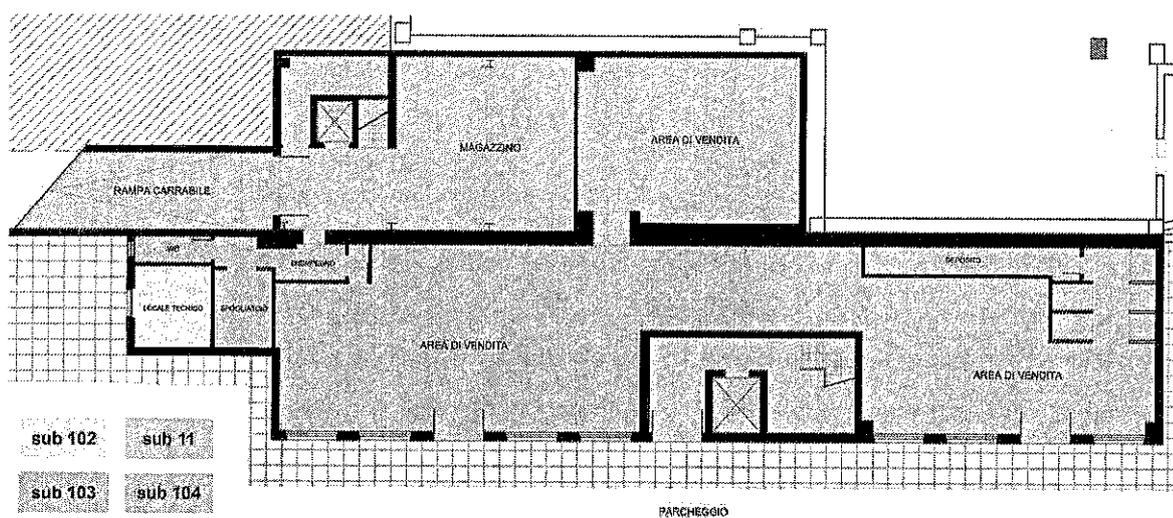


**Il presente avviso di vendita concerne esclusivamente l'intero "Fabbricato B", identificato quale "Lotto 2", come di seguito descritto.**

LIVELLO 1 (piano terra fabbricato A / piano interrato fabbricato B)

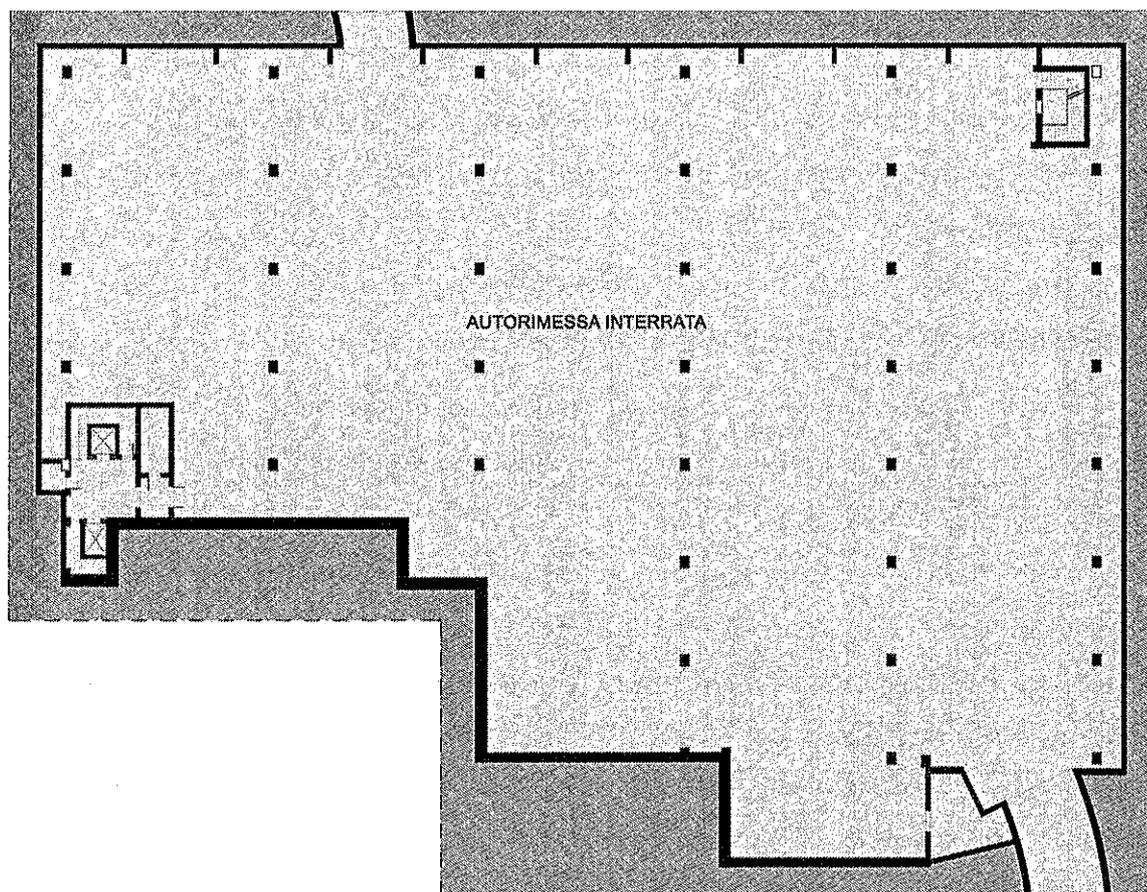
· LOCALE COMMERCIALE (**ESCLUSIVAMENTE P.LLA 248 SUB 11**)

Il locale commerciale al piano terra si compone di due locali privi di divisioni interne, posti simmetricamente tra loro rispetto al corpo scala del fabbricato, prospettanti sull'area di parcheggio antistante attraverso una serie di vetrine. Da queste si accede ad una terza sala interna, anch'essa destinata alla vendita. In prossimità della cassa, si accede allo spazio di servizio, con bagno e piccola sala, nonché al magazzino da cui si può accedere dalla rampa carrabile esterna. Internamente, il locale commerciale presenta buone finiture, caratterizzato da pavimentazione in mattonelle in gres di grande dimensione (1mx1m), pareti tinteggiate di colore bianco e controsoffitto. Le vetrine esterne sono in alluminio ad unica vetrata. È presente l'impianto elettrico sottotraccia e idrico nel bagno. In generale le condizioni di manutenzione sono più che buone.



· LOCALE DESTINATO AD AUTORIMESSA (P.LLA 248 SUB 12)

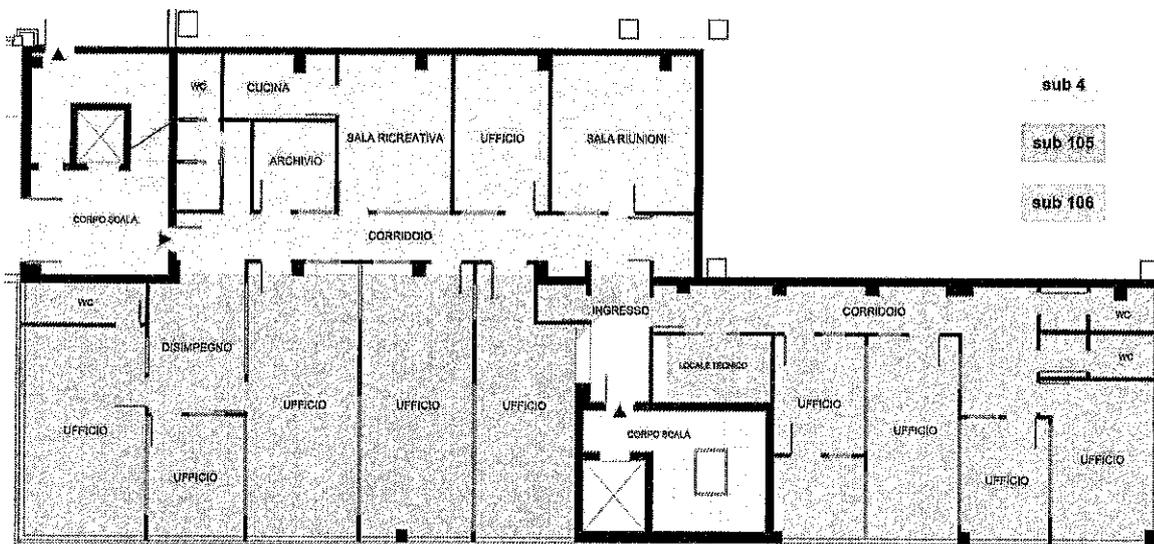
Il piano interrato del Fabbricato A consiste in un unico ambiente intervallato unicamente dalla scansione dei pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato, destinato secondo le previsioni del progetto a parcheggio coperto. Il piano è incompleto, privo delle finiture e degli impianti.



LIVELLO 2 (piano primo fabbricato A / piano terra fabbricato B)

· UFFICIO (ESCLUSIVAMENTE P.LLA 248 SUB 4)

L'ufficio si sviluppa su due corridoi, lungo i quali si aprono i diversi ambienti. Complessivamente sono presenti dieci uffici, una sala riunione, una sala ricreativa con annessa cucina, oltre agli archivi e ai bagni. L'immobile si sviluppa tra i due fabbricati, composto dalle unità distinte catastalmente con i subb 105 e 106 del Fabbricato A e con il sub 4 appartenente al Fabbricato B. L'ufficio dispone, quindi, di due accessi: uno al primo piano del corpo scala posto nel parcheggio e l'altro al piano terra del corpo scala posto in corrispondenza della rampa carrabile. Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni e con finiture di media fattura.

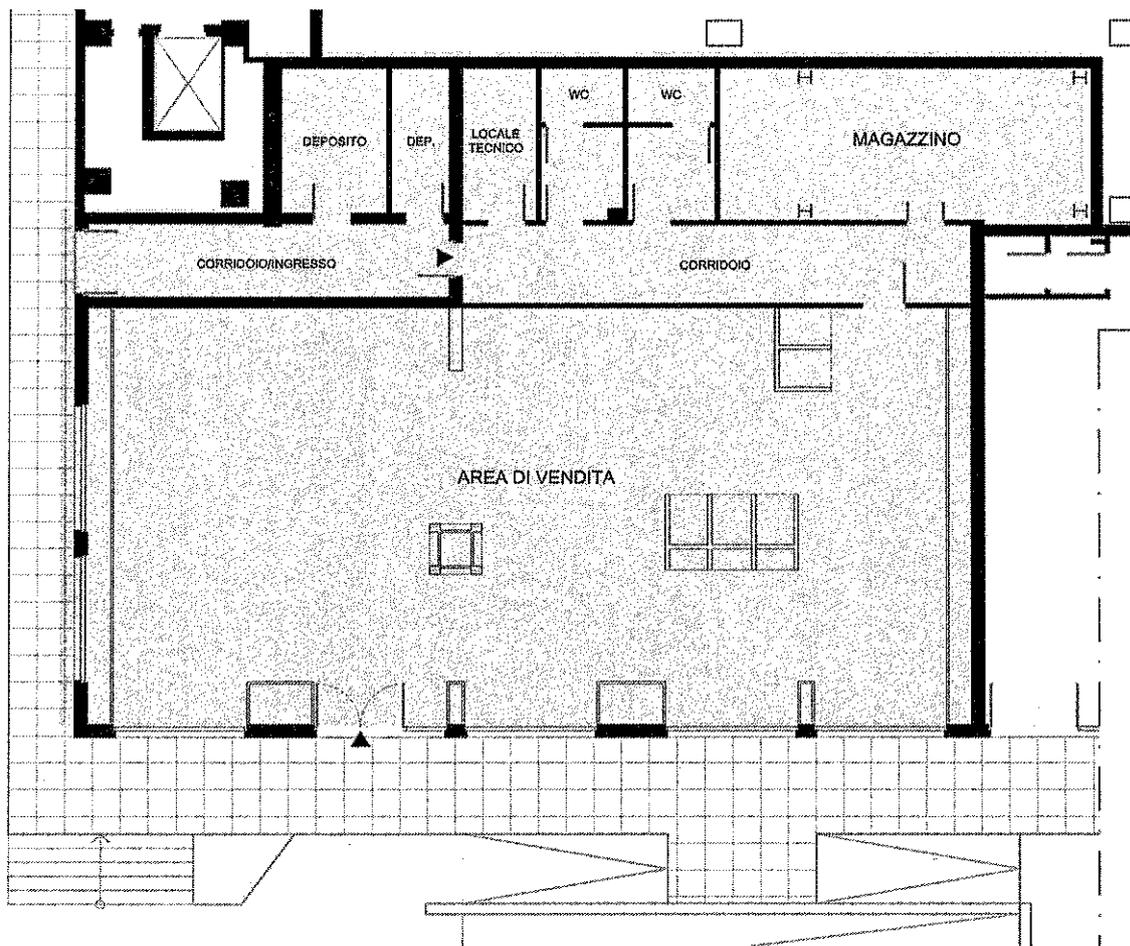


#### · LOCALE COMMERCIALE (P.LLA 248 SUB 02)

Il locale commerciale, posto al piano terra del Fabbricato B, si compone di un grande ambiente destinato alla vendita, organizzato con pannellature in cartongesso con cui sono realizzati i camerini e gli espositori, nonché dal retrobottega costituito da un corridoio lungo il quale si distribuiscono un locale tecnico, i bagni e un locale magazzino.

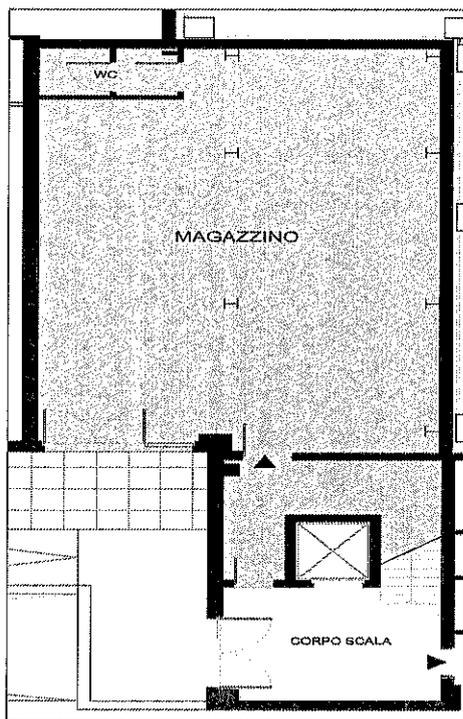
L'accesso principale, pubblico, avviene direttamente dal marciapiede che circonda il fabbricato, lungo il quale si aprono le ampie vetrine. Un altro ingresso, di servizio, è posto lungo il vialetto laterale, conducendo dapprima in un pianerottolo con due piccoli locali ad uso deposito e quindi al retrobottega del negozio.

L'immobile, al momento dell'accesso era dismesso, si presenta in buone condizioni e con buone finiture, caratterizzate da pavimentazione in mattonelle in gres di grande dimensione (1mx1m), pareti tinteggiate di colore bianco e controsoffitto. Le vetrine esterne sono in alluminio ad unica vetrata.



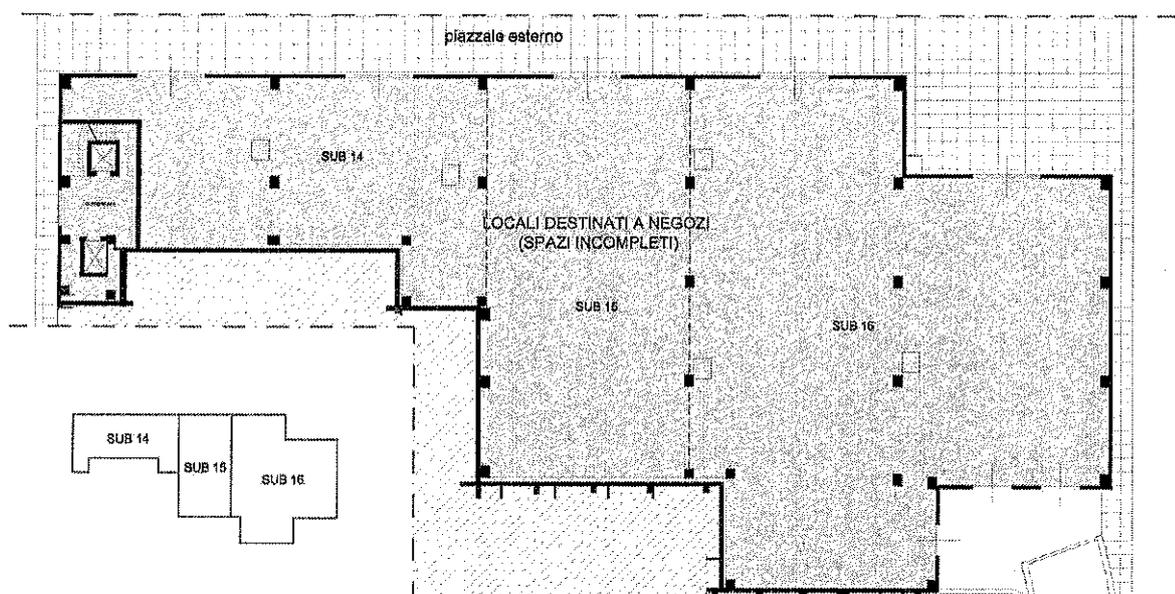
· LOCALE DEPOSITO (P.LLA 248 SUB 3) AL PIANO TERRA

Locale deposito costituito da un'unica sala e da un bagno con relativo antibagno. L'accesso all'unità avviene sia dal corpo scala in corrispondenza della rampa carrabile che dall'ultima vetrina esterna che si apre lungo il ballatoio che circonda il fabbricato.



· LOCALI DESTINATI A NEGOZI (P.LLA 248 SUBB 14, 15 e 16)

La parte retrostante del fabbricato B, consistente nell'ampliamento della parte originaria, è composta dalle unità distinte ai subb 14, 15 e 16. Tale porzione si presenta come un unico ambiente, rimasto incompleto, privo di partizioni interne, di finiture, di infissi e degli impianti. La pavimentazione realizzata è del tipo industriale con piastre in calcestruzzo.



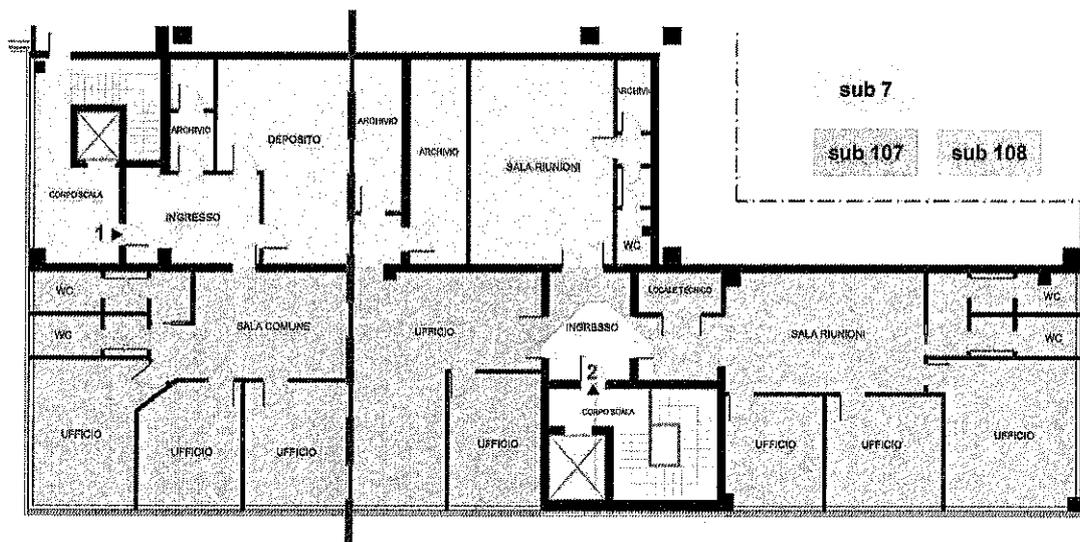
LIVELLO 3 (piano secondo fabbricato A / piano primo fabbricato B)

· UFFICI (ESCLUSIVAMENTE P.LLA 248 SUB 7)

Gli uffici sono composti da porzioni delle unità distinte con i sub 107, 108 e 7.

Il primo, con accesso dal secondo piano del corpo scala del Fabbricato A, si compone di un ingresso intorno al quale si concentrano tre porzioni composte rispettivamente da una sala riunioni con annessi bagno e ripostiglio, una sala comune a cui sono collegati tre uffici e due bagni con relativi antibagni, due uffici con annessi bagno e archivio, internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, caratterizzato da finiture di media fattura.

Il secondo ufficio con accesso dal primo piano del corpo scala del Fabbricato B posto in corrispondenza della rampa carrabile, si compone di ingresso, due depositi, una sala comune con tre uffici e due bagni, internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, caratterizzato da finiture di media fattura.

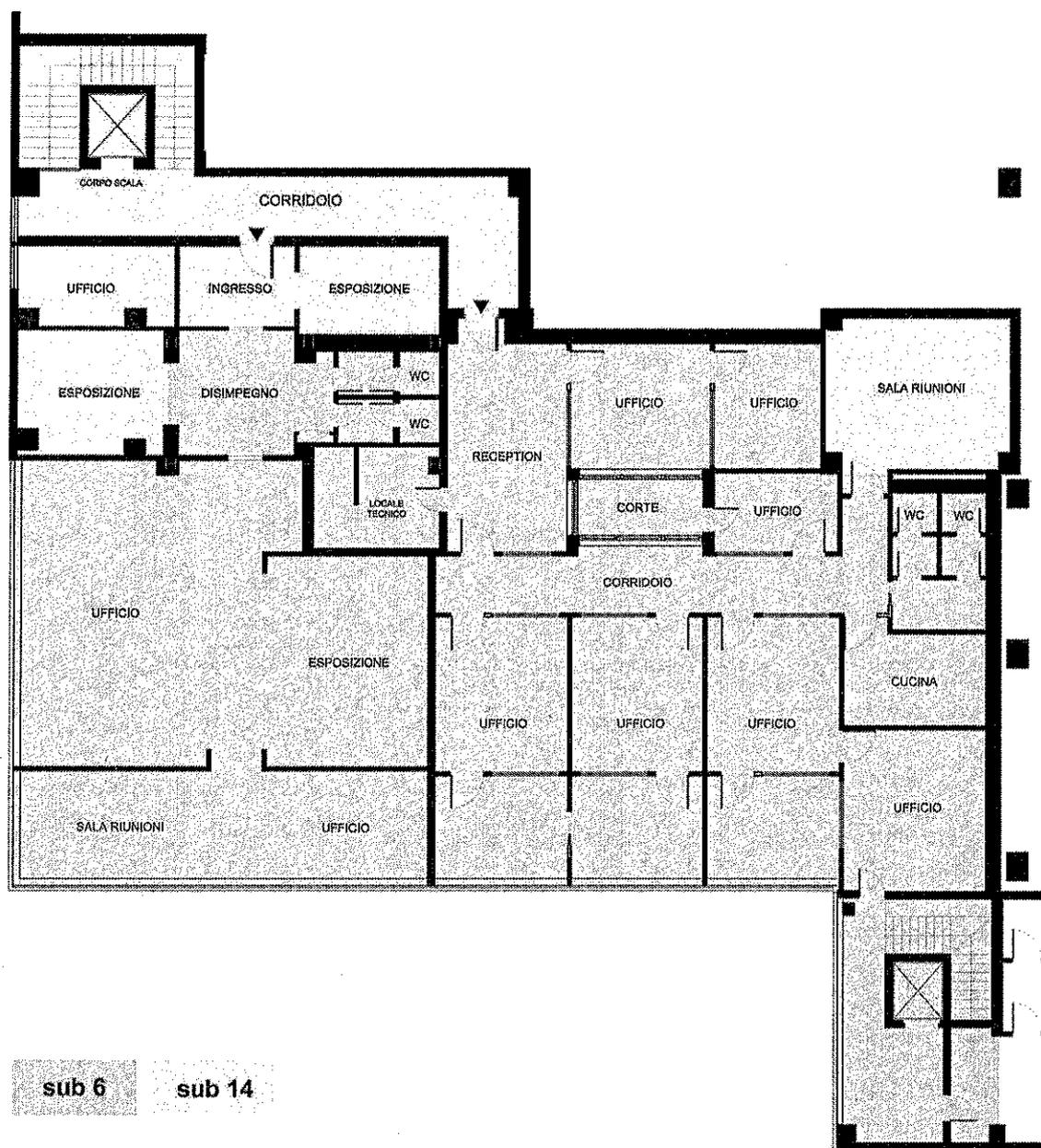


· UFFICI (P.LLA 248 SUBB 06, 14)

L'intero primo piano del Fabbricato B, il cui accesso principale avviene attraverso il corpo scala posto lungo il vialetto laterale, è destinato a spazi per uffici. In particolare, il piano è stato organizzato secondo due porzioni autonome. Un secondo accesso al piano è presente anche nell'altro corpo scala posto in corrispondenza della rampa carrabile.

La prima porzione, con accesso dalla porta posta frontalmente alla sinistra di chi sale le scale, si compone di una prima parte con ingresso e spazi espositivi e di servizio, da cui si accede alla restante parte pensata come un unico ambiente dove sono stati ricavati un ufficio, una sala riunione, la sala di lavoro ed uno spazio espositivo, internamente l'unità si presenta in ottime condizioni, anche se in un punto del soffitto sono state rilevate delle macchie dovute a perdite di acqua dalla copertura. Le finiture presenti sono di buona fattura.

Al termine del corridoio è presente l'ingresso alla seconda porzione, composta da una sala reception generale e da un corridoio, intorno al quale sono distribuiti i locali uffici, di diversa superficie, ricavati attraverso strutture divisorie in alluminio e vetro. Al centro dell'intera unità è presente un piccolo cortile scoperto. Oltre a questi sono inoltre presenti un vano tecnico, i bagni con relativo antibagno ed una cucina, internamente l'unità si presenta in ottime condizioni, con finiture di buona fattura.



Le unità immobiliari componenti il Fabbricato B del complesso immobiliare sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 13 particella 248:

- sub.1 - Parcheggio scoperto (b.c.n.c.) al piano terra
- sub 2 - Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- sub 3 - Locale ad uso deposito al piano terra, Categoria D/8
- sub 4 - Locale ad uso deposito al piano terra, Categoria D/8

- sub 6 - Locale ad uso ufficio al piano primo, Categoria D/8
- sub 7 - Locale ad uso ufficio al piano primo, Categoria D/8
- sub 8 - Cabina elettrica al piano terra, Categoria D/8
- sub 11 - Locale ad uso deposito al piano interrato, Categoria D/8
- sub 12 - Autorimessa al piano interrato, Categoria D/8
- sub 13 - Cortile (b.c.n.c.) al piano terra, Categoria D/8
- sub 14 - Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- sub 15 - Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8
- sub 16 - Locale ad uso negozio al piano terra, Categoria D/8

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Rispetto alle planimetrie catastali lo stato dei luoghi delle unità immobiliari presentano delle difformità riguardanti in particolar modo la composizione interna. Le differenze riscontrabili con le planimetrie catastali consistono soprattutto nei divisori interni e nelle pareti modificate proprio per l'organizzazione degli ambienti destinati ad ufficio. Inoltre, occorre tener conto che in alcuni casi le diverse unità catastali sono state collegate tra loro in modo da formare un'unica porzione immobiliare.

L'unica difformità sostanziale riguarda il corpo scala del Fabbricato B, realizzato diversamente da quanto rappresentato catastalmente. La scala, infatti, non risulta realizzata all'interno del sub 2, bensì nel sub 14, in cui tra l'altro rientra anche il corridoio al primo piano con alcuni locali posti negli uffici. Per una più chiara illustrazione delle difformità catastali riscontrate si rimanda ai grafici di confronto delle planimetrie catastali con le piante dello stato di fatto.

Dalle verifiche effettuate dal CTU presso l'ufficio tecnico, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, se non quello del 1965 che oramai a fronte degli interventi successivi effettuati non ha più validità.

Manca l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per la cui redazione si prevede un costo, comprensivo di onorario di un tecnico abilitato, di circa 500 € (cinquecento) per unità.

#### **DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO**

In base al rilievo effettuato dal CTU si riscontra una sostanziale conformità delle superfici rispetto ai progetti approvati. Le differenze riguardano soprattutto la composizione interna degli ambienti. In particolare, non è prevista dai progetti l'unione effettuata ad ogni piano degli ambienti interni del Fabbricato A con quelli della porzione immediatamente adiacente del Fabbricato B.

Al di là della divisione interna, la difformità principale rilevata riguarda la diversa configurazione del corpo scala del Fabbricato B: la rampa è stata infatti realizzata in posizione opposta a quella prevista ed è stato realizzato un secondo ascensore. La nuova rampa è stata realizzata occupando parte del sub 12, ovvero del locale a doppia altezza posto al piano terra. Nella stessa unità ricade anche il pianerottolo ed un locale ufficio realizzati al primo piano.

### **REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

Riguardo l'unione degli ambienti creati tra Fabbricato A e Fabbricato B, occorre ripristinare lo stato di progetto e provvedere alla separazione dei due corpi di fabbrica.

Per il Fabbricato B considerando che le difformità riscontrate non comportano un aumento di superficie e non modificano la destinazione d'uso, a parere del CTU, che ha sentito anche l'ufficio tecnico comunale, le stesse possono essere oggetto di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, sussistendo la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. Attualmente, così come all'epoca del Permesso di Costruire n.384 del 14.06.2012, lo strumento urbanistico vigente è lo stesso (Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del Commissario Prefettizio n.570 del 06.09.1972 e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n.5106 del 24.04.1980, e successiva Variante, approvata con decreto Sindacale n.161 del 18.11.1987 e pubblicato sul BURC n.22 del 18.04.1988), in base al quale l'intero complesso immobiliare ricade in zona territoriale omogenea G – commerciale- terziaria di supporto stradale e fascia di rispetto stradale.

L'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria prevede il pagamento degli oneri di costruzione al doppio e dei diritti di segreteria pari a 1.650 € (550 € alla presentazione della domanda e 1.100 € al rilascio del permesso).

In tutti i casi, però, si precisa che l'U.T.C. non si è pronunciata riguardo la situazione delle difformità rilevate, per cui la regolarizzazione delle stesse (ed i relativi costi) può essere valutata con certezza solo con l'effettiva proposizione della pratica. Resta inteso, quindi, che in caso di diniego della sanatoria le suddette opere dovranno essere rimosse

Con riguardo alla descrizione dei lotti, alla situazione catastale ed urbanistica si rappresenta che quanto indicato nel presente bando non sostituisce quanto più esattamente indicato nella perizia agli atti della procedura che abbiasi qui integralmente richiamata notandosi che in caso di difformità tra quanto riportato nel bando e quanto riportato nella perizia dovrà intendersi corretto e prevalente quanto indicato in perizia

### **POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Solo una parte del complesso immobiliare risulta occupata ed in uso. In particolare, risultano concesse in locazione a società terze:

- contratto di locazione per immobile ad uso commerciale, con cui la società xxxxxxxx ha concesso in locazione alla società xxxxxx l'immobile ubicato al piano terra (destinato a deposito) del complesso immobiliare sito in Casoria, alla via Nazionale delle Puglie n. 199, costituito dal subalterno 11 (del foglio 13, particella 248), al canone annuale di euro 11.400,00, oltre Iva, da corrispondersi in ratei mensili di Euro 950,00, oltre Iva, ciascuno, con originaria durata dal 01.10.2015 al 30.09.2021, attualmente rinnovato sino al 30.09.2027;

- contratto di locazione commerciale, con cui la società xxxxxxxx ha concesso in locazione alla società xxxxxxxx il terreno di circa mq. 3.200, "per il solo uso di parcheggio e di deposito articoli vari", facente parte del complesso immobiliare sito in Casoria, alla via Nazionale delle Puglie n. 199. Il canone di locazione è stato determinato in euro 15.000,00 annui dall'1.1.2004 sino al 31.12.2006, ed in euro 18.000,00 annui a partire dall'1.1.2007. Il terreno è stato concesso in locazione "per il solo uso di parcheggio e di deposito articoli vari" ed in data 5.1.2007 il contratto è stato ceduto alla società xxxxxxxxxx.

L'originaria durata del contratto, fissata in sei anni a partire dal 01.01.2004, risulta attualmente prorogata al 31.12.2027;

Tutte le altre unità, invece, risultavano dismesse o, come nel caso dei locali al piano terra e il piano seminterrato, ancora incomplete.

### **PER IL FABBRICATO "B" SI INDIVIDUANO I SEGUENTI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:**

- la società "LOCAFIT-LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI S.P.A.", a seguito della richiesta presentata alla SUD LEASING S.P.A. dalla "xxxxxxxxx" sulla base degli accordi da questi presi con la soc. FIME LEASING S.P.A., acquistò con atto autentificato dal Notaio Elvira Palmieri di Napoli del 14 novembre 1995, rep. n. 23649, registrato a Napoli il 17 novembre 1995 e trascritto a Napoli 2 in data 15 novembre 1995

ai nn. 30674/22623 la porzione immobiliare in oggetto, e lo concesse in leasing alla xxxxxxxx (già xxxxxxxx) con atto autenticato dal Notaio Elvira Palmieri di Napoli stipulato in data 14 novembre 1995, rep. n. 23648;

- con atto a rogito del Notaio Manuela Agostini di Milano in data 30 luglio 2001, rep. 41682, registrato a Milano il 3 agosto 2001 e pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana dell'11 agosto 2001 foglio delle Inserzioni n 186 la Locafit s.p.a. ha acquisito con cessione in blocco di contratti di leasing dalla Sud Leasing S.p.a. ai sensi dell'art. 58 del decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385 il contratto medesimo;

- con verbale dell'assemblea straordinaria dei soci, ricevuto dal Notaio Tullio Forte in data 17 aprile 2003, rep. n. 16432, registrato a Napoli il 28 aprile 2003 al n. 1450/1 la società xxxxxxxx si è trasformata in xxx con la denominazione "xxxxxxxxxxxx";

- atto del Notaio Tullio Forte di Napoli del 26 novembre 2003, rep. n. 17164, trascritto a Napoli 2 in data 19 dicembre 2003 ai nn. 53006/37442, con il quale la "LOCAFIT – LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI S.P.A." ha venduto a "xxxxxxxxx" l'originaria consistenza dei cespiti in oggetto;

- atto del Notaio Tullio Forte di Napoli del 5 gennaio 2007, rep. n.20971, trascritto a Napoli 2 in data 30 gennaio 2007 ai nn.6587/3934, con il quale "xxxxxxxxx" ha conferito nella società "xxxxxxxxxxxxx" l'originaria consistenza dei cespiti in oggetto.

### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Tullio Forte del 27.04.2010 rep. n.23792/8946, iscritta 29.04.2010 ai nn. 20373/3887, (ipoteca iscritta per 2.400.000,00 € a garanzia di mutuo di 1.600.000,00 €), e relative ANNOTAZIONI del 07.08.2012 nn. 34812/4219 e 34813/4220 rispettivamente di quietanza parziale e modifica durata mutuo (atto per notar Tullio Forte del 31.07.2012 rep.25768/10055), e ANNOTAZIONI del 06.11.2015 nn. 41219/3158 e 41220/3159 rispettivamente di erogazione a saldo e modifica tasso di interesse (atto per notar Tullio Forte del 18.09.2015 rep.28055/11412), a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., con sede in Parma - c.f. 02113530345, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Casoria - cf: xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante la piena proprietà delle unità immobiliari site in Casoria (NA), distinte al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 13 Particella 248 subb 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 11.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Tullio Forte del 20.02.2014 rep. n.26845/10747, iscritta 25.02.2014 ai nn. 13572/619, (ipoteca iscritta per 600.000,00 € a garanzia di mutuo di 400.000,00 €), e relative ANNOTAZIONI del 06.11.2015 nn. 41221/3160 e 41222/3161 rispettivamente di erogazione a saldo e modifica tasso di interesse (atto per notar Tullio

Forte del 18.09.2015 rep.28055/11412), a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., con sede in Parma - c.f. 02113530345, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Casoria - cf: xxxxxxxxxxxxxx, gravante la piena proprietà delle unità immobiliari site in Casoria (NA), distinte al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 13 Particella 248 subb 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 11.

Alcun onere e/o responsabilità assume la Curatela per eventuali iscrizioni o trascrizioni successive alla data di relazione notarile ovvero per eventi e/o fatti e/o atti successivi alla data di redazione della perizia

#### **PESI O LIMITAZIONI D'USO**

**COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO)**, atto per notar Tullio Forte del 01.10.2015 rep. n. 28084/11435, trascritto il 26.10.2015 ai nn. 39311/31254, a favore di xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Casoria – cf: xxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Casoria - cf: xxxxxxxxxxxxxx, gravante la piena proprietà degli immobili siti in Casoria, distinti al NCEU del detto Comune al foglio 13 p.la 248 sub 1 (fondo servente) e al foglio 13 p.la 248 subb 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108 (fondo dominante). Con l'atto è stata istituita a favore delle unità costituenti il Fabbricato A del complesso la servitù di passaggio pedonale e carraio sul cortile del Fabbricato B (sub 1).

#### **VINCOLI, PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

L'area su cui ricadono i beni non ricade su suolo demaniale e non è gravata da alcun censo, livello o uso civico. In particolare, dalla lettura del decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici, fornito dall'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si constata che nel Comune di Casoria non ricadono terreni soggetti ad usi civici. L'area ricade nell'ambito della zona omogenea "G" – commerciale-terziaria di supporto stradale e fascia di rispetto stradale del vigente P.R.G. ed è interessata dai seguenti vincoli:

- **SERVITÙ AEROPORTUALE – LEGGE 58/63** - zona interessata dalla superficie orizzontale altitudine m.117 "Nelle zone di terreno indicate (...) non potrà essere superato il limite dei quarantacinque metri di altezza sul livello medio dell'aeroporto (posto a 85 m s.l.m).
- **AREE DI RISPETTO POZZI.**

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:**

**LOTTO N. 2 – FABBRICATO B:** euro 4.387.500,00

aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari al 5% del prezzo base d'asta.

Offerta minima presentabile € 3.290.625,00 (euro tremilioniduecentonovantamilaseicentoventicinque/00).

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella CTU in atti, resa dagli Esperti Stimatori, e nella certificazione ipocatastale cui si fa espresso riferimento per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e conservazione, la relativa situazione catastale e urbanistica. La CTU e la certificazione ipocatastale devono essere consultate dall'acquirente (il quale deve fare espressa dichiarazione in tal senso nell'offerta), e ad esse si fa espresso rinvio anche per ciò che riguarda **l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni notandosi che alcun onere e/o responsabilità viene assunta per iscrizioni o trascrizioni successive alla trascrizione della sentenza di fallimento.**

Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario sarà tenuto alle relative integrazioni. L'interessato all'acquisto potrà richiedere l'eventuale finanziamento bancario per il versamento del prezzo presso gli Istituti di Credito disponibili all'operazione, con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

## **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

1) dell'ordine di vendita, il professionista delegato, entro 20 giorni, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, 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 giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto, 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 e del professionista delegato, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla Cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse;

2) dell'ordine di vendita, il professionista delegato, entro 20 giorni, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.casa.it](http://www.casa.it) contenente la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, evidenziando il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione

delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto;

3) dell'ordine di vendita, il professionista delegato, entro 20 giorni, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul quotidiano "La Repubblica, nell'edizione regionale della Campania e nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano, contenente la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, evidenziando il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto; il ricorso a detta pubblicazione sarà effettuato solo ove non dispendioso per la procedura in relazione all'attivo esistente ed al valore dei beni oggetto dell'ordinanza di vendita;

4) dell'ordine di vendita, il professionista delegato, entro 20 giorni, deve dare pubblica notizia a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o muniti di privilegio sugli immobili in vendita notificandogli la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

#### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile per il tramite del Curatore, Avv. Alessandro Izzo, contatti per comunicazioni recapito telefonico: 0645432227 e al seguente indirizzo pec: nanordf502017@procedurepec.it. Il curatore provvederà ad accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita; curando di preavvisare coloro che, quale fallito o suo familiare o conduttore, occupano l'immobile, almeno 5 giorni prima del giorno fissato, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni e fatti salvi i comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al giudice delegato; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; le visite devono avvenire curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornire inoltre ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.

Il professionista delegato  
Notaio Giuliano Gaetano