

*Studio legale commerciale*  
*Avv. Luigi Vespoli*  
Cassazionista

**TRIBUNALE DI NOLA**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Luigi Vespoli, nominato Curatore del fallimento n. 17/2014 del Tribunale di Nola con sentenza depositata in data 04/02/2014 nonché delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., in esecuzione delle ordinanze di vendita del Sig. G.D. datate 16/02/2016 ed 08/01/2018, emesse nella procedura fallimentare avente R.G.F. n. 17/2014,

**AVVISA**

- che il giorno **24 settembre 2019 alle ore 13:00 e ss** presso il Tribunale di Nola, nell'aula assegnata al dr. Gennaro BEATRICE, quale Giudice Delegato al fallimento innanzi indicato, si procederà alla **vendita senza incanto** – mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti – della consistenza immobiliare di seguito descritta e alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**

La vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura fallimentare di cui innanzi, avviene in DUE LOTTI come di seguito specificamente indicati:

**LOTTO 5**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE – DATI CATASTALI – REGOLARITA' URBANISTICA – PREZZO BASE D'ASTA.**

Diritto di piena proprietà sul lastrico solare al terzo piano del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Roccarainola (Na) alla via Benevento snc, denominato "Parco World Business", identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, particella 10, *sub* 50, cat. lastrico solare.

La struttura consta di una superficie di complessivi mq 1.050: su di essa insiste il lucernaio realizzato per consentire l'aerazione e la luminosità delle aree comuni sottostanti.

Non è stato possibile recuperare la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio in quanto mai depositata. Quanto allo stato manutentivo del lastrico solare, lo stesso risulta in buone condizioni. In particolare si evidenzia la struttura a cupola in plexiglass per l'aerazione e l'illuminazione naturale dell'area interna. Al momento lo stesso è utilizzato quale area di servizio degli uffici sottostanti per la collocazione delle unità esterne dei climatizzatori e delle antenne satellitari.

**Prezzo base d'asta € 9.078,78 (ribassato del 25% + 10% + 10% + 10% + 10% + 25% + 20% + 25% dal prezzo di stima); rilancio minimo € 5.000,00; offerta minima ex art. 572 comma 3 c.p.c. € 6.809,08.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 11**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE – DATI CATASTALI – REGOLARITA' URBANISTICA – PREZZO BASE D'ASTA.**

Diritto di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:

1) fabbricato di due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Tufino (NA) alla via Giuseppe Verdi n. 23, riportato al N.C.E.U. di Tufino al fg.1, p.lla 949, *sub* 1 (ex 103), cat A/2, classe 3, vani 15,5, rendita catastale € 960,61, piano T-1. Piano terra costituito da ingresso, salone, ripostiglio, soggiorno/tavernetta, bagno. Al

***Via Ponte di Tappia n. 82 – 80133 NAPOLI – tel: 081/19134750 – fax: 081/19134769  
mail: l.vespoli@vespolipenta.it – pec:avv.vespoli@pec.it***

**Studio legale commerciale**  
**Avv. Luigi Vespoli**  
**Cassazionista**

piano terra, con accesso indipendente, sono annessi anche un locale ufficio con servizio, un deposito e un box auto. Al primo piano sono presenti un salone, un vano cucina, tre vani letto, due servizi, due disimpegni e due ampie balconate. Sempre al primo piano, con ingresso indipendente, è annessa una *dependance* costituita da due vani, ingresso, ripostiglio, vano bagno e terrazza esterna;

2) box auto al piano terra riportato al N.C.E.U. di Tufino al fg.1, p.lla 949, *sub 2* (ex 103) cat C/6, classe 3, mq 63, rendita catastale € 133,40, piano T;

3) cortile esterno al fabbricato riportato al N.C.T. al fg. 1, p.lla 949, 5.44 are, ente urbano;

4) cortile esterno al fg.1, p.lla 1279, semin/arbor, 1.69 are, red. domin. € 2,66, red. agrario € 1,48;

5) area a verde al fg. 1, p.lla 1281, semin/arbor, 5.04 are, red. domin. € 7,94, red. agrario € 4,43.

Il fabbricato ed il box auto, riportati rispettivamente al N.C.E.U. al fg. 1, p.lla 949, *sub 1* e *sub 2*, confinano a nord con la particella 465 e 901, ad ovest con la particella 1279, a sud con la particella 949, area urbana (stessa ditta), e ad est con la via Verdi.

L'area urbana riportata al N.C.T. al fg. 1, p.lla 949 confina, a nord, con il fabbricato al *sub 1* e *sub 2* (stesso foglio e particella), ad ovest con la particella 1279, a sud con la particella 1280 e ad est con la via Verdi.

La particella 1279 confina a nord con la particella 270, ad ovest con proprietà aliena, a sud con particella 1280 e ad est con particella p.lla 949, *sub 1*.

Il terreno riportato al N.C.T. al fg. 1, p.lla 1281 confina, a nord e ad ovest con la particella 1280, a sud con alveo Avella, e ad est con la via Verdi.

**Prezzo base d'asta € 171.180,00 (ribassato del 25% + 20% + 10% dal prezzo base d'asta); rilancio minimo € 5.000,00; offerta minima ex art. 572 comma 3 c.p.c. € 128.385,00.**

\*\*\*\*\*

**STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

L'immobile descritto al lotto 5 è libero mentre il complesso immobiliare descritto al lotto n. 11 è occupato dalla famiglia del fallito (moglie e figli maggiorenni).

\*\*\*\*\*

I beni in vendita, più dettagliatamente descritti nella relazione di stima del c.t.u., consultabile dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, saranno venduti alle seguenti condizioni generali di vendita.

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

Le offerte irrevocabili di acquisto, in regola con l'imposta di bollo, dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, e pervenire **entro le ore 11:00 del giorno precedente la vendita** e potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione.

Esse dovranno consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile

**Via Ponte di Tappia n. 82 - 80133 NAPOLI - tel: 081/19134750 - fax: 081/19134769**  
**mail: l.vespoli@vespolipenta.it - pec:avv.vespoli@pec.it**

**Studio legale commerciale**  
**Avv. Luigi Vespoli**  
**Cassazionista**

intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove 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 i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) l'offerta dovrà, altresì, contenere l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica dove si desidera ricevere le comunicazioni, con avvertenza che, in caso di mancanza, tutte le comunicazioni verranno effettuate in Cancelleria;

3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (1/4) al prezzo d'asta indicato nel presente avviso (ovvero pari a non meno del 75% del prezzo base d'asta relativo ad ogni singolo lotto), a pena di inefficacia dell'offerta;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima con i relativi allegati, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita, anche di carattere fiscale, così come le spese ed i tributi di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario e la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;

6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**ULTERIORI DICHIARAZIONI.**

In relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili, nei confronti della curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare 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 comma 2 c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo.

In relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, 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 di trasferimento dell'immobile acquistato e/o perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate nella Cancelleria della prima sezione civile del Tribunale di Nola – Ufficio Fallimenti – entro le ore 11:00 del giorno precedente la data della vendita, individualmente per ciascun lotto ed in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

**Studio legale commerciale**  
**Avv. Luigi Vespoli**  
**Cassazionista**

II) Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a “*Tribunale di Nola – Fallimento n. 17/2014*” per una **somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione** (che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato, ovvero in caso di mancata aggiudicazione per fatto e/o colpa dell’aggiudicatario, a titolo di penale).

III) L’offerta minima di rilancio per l’acquisto deve essere pari agli importi dei rilanci indicati nel presente avviso in relazione a ciascun lotto.

IV) L’offerta, a norma dell’art. 571 comma terzo c.p.c., è irrevocabile, salvo che:

- 1) il Giudice disponga l’incanto;
- 2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

V) 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.

VI) Se l’offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di vendita, la stessa è senz’altro accolta:

-- se il prezzo offerto è inferiore di non oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito in ordinanza e qui già ulteriormente ribassato, il G.D. potrà 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.;

-- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il G.D. provvede su di esse secondo il disposto dell’art. 590 c.p.c.;

-- se, invece, non vi sono domande di assegnazione o se il G.D. decide di non accoglierle, egli, laddove non si faccia luogo all’amministrazione giudiziaria ovvero all’incanto (quest’ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 (sessanta) e 90 (novanta) giorni entro cui possono essere proposte offerte di acquisto, ex art. 571 c.p.c., con prezzo fissato in misura inferiore rispetto al precedente limite di un quarto ( $\frac{1}{4}$ );

-- se, ai sensi dell’art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il G.D. assegna il bene al richiedente, fissando un termine entro cui l’assegnatario deve versare l’eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell’art. 590 c.p.c..

VII) In caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà, immediatamente dopo l’apertura delle buste, ad una gara ex art. 573 c.p.c., con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all’esito della gara sia comunque inferiore al valore d’asta indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

VIII) In caso di più offerte valide ed efficaci, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l’offerta per primo.

*Studio legale commerciale*  
*Avv. Luigi Vespoli*  
Cassazionista

IX) Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il Giudice non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, si procederà ad:

- assegnare ai creditori il termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato con indicazione distinta della quota in privilegio e della quota in chirografo;
- determinare, nel termine di 15 giorni dal deposito della nota di precisazione del credito, l'ammontare delle spese della procedura, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;
- assegnare al soggetto istante il termine di 60 (sessanta) giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio;
- trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

X) In caso di aggiudicazione a seguito della 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, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto corrente della procedura, ovvero con assegni circolari che il curatore provvederà poi a versare; **è esclusa la rateizzazione del prezzo di vendita allo scopo di garantire celerità ed efficienza delle attività di vendita.**

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione.

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.

**Le spese di registrazione e trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili aggiudicati saranno pure effettuate a sua cura e spese.**

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..

**Studio legale commerciale**  
**Avv. Luigi Vespoli**  
**Cassazionista**

XI) La vendita, che non potrà essere pronunciata prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento. Essa 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.

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.

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 riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Saranno, altresì, ad esclusivo carico dell'aggiudicatario eventuali oneri condominiali pregressi che dovessero risultare comunque dovuti al momento della vendita, nelle misure di legge, in applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c..

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

XIII) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

XIV) Pur svolgendosi la vendita secondo le norme del codice di procedura civile, il fallimento si riserva, ai sensi dell'art. 107 comma 4 l.f., di sospendere la vendita anche a seguito della definita aggiudicazione ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto dall'aggiudicatario.

XV) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

**ADEMPIMENTI PUBBLICITARI.**

La vendita sarà preceduta, almeno **quarantacinque giorni** liberi prima della data fissata per l'asta:

I) quanto al bene indicato al lotto 5):

- a) dalla pubblicazione sul sito internet "[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)" nonché su altri siti di settore, del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e dei relativi allegati;
- b) dalla pubblicazione sul sito internet "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)", del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e dei relativi allegati;
- c) l'avviso di vendita sarà inserito sul "[portale delle vendite pubbliche](http://www.pvp.giustizia.it)" (www.pvp.giustizia.it) come prescritto dall'art. 490 comma 1 c.p.c..

II) quanto al bene indicato al lotto 11):

**Via Ponte di Tappia n. 82 – 80133 NAPOLI – tel: 081/19134750 – fax: 081/19134769**  
**mail: [l.vespoli@vespolipenta.it](mailto:l.vespoli@vespolipenta.it) – pec: [avv.vespoli@pec.it](mailto:avv.vespoli@pec.it)**

**Studio legale commerciale**  
**Avv. Luigi Vespoli**  
**Cassazionista**

- a) dalla pubblicazione sul sito internet "[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)" nonché su altri siti di settore, del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e dei relativi allegati;
- b) dalla pubblicazione sul sito internet "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)", del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e dei relativi allegati;
- c) l'avviso di vendita sarà inserito sul "[portale delle vendite pubbliche](http://portale.delle.vendite.pubbliche)" ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) come prescritto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.;
- d) dalla pubblicazione sulle pagine locali del quotidiano "Il Mattino" di un avviso contenente tutti i dati della presente ordinanza che possano interessare il pubblico.

Il curatore, personalmente, ovvero a mezzo di suoi incaricati, consentirà la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti.

Provvederà, inoltre, almeno 30 giorni prima della vendita, alla notificazione del presente avviso a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

\*\*\*\*\*

**INFORMAZIONI ED ACCESSI ALL'IMMOBILE.**

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare gli immobili sono attività di pertinenza del curatore fallimentare, Avv. Luigi Vespoli, e/o di persona da quest'ultimo delegata, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in Napoli, alla Via Ponte di Tappia n. 82, telefono n. 081/19134750 (martedì e giovedì dalle 15 alle 19), fax: 081/19134769 e mail: [l.vespoli@vespolipenta.it](mailto:l.vespoli@vespolipenta.it). La prenotazione delle visite agli immobili dovrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) nonché a mezzo e-mail direttamente al Curatore al seguente indirizzo: [l.vespoli@vespolipenta.it](mailto:l.vespoli@vespolipenta.it).

Napoli, lì 11/06/2019

Il Curatore fallimentare  
Avv. Luigi Vespoli  
(firma digitale)