

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 245/2015

Giudice Delegato: dott. Marco Pugliese

Curatore: Avv. Rita Verde

Professionista Delegato: **Avv. Nicola Palladino****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA****COMPETITIVA EX ARTT. 105 E 107, Comma 1, L.F.**

Il sottoscritto Avv. Nicola Palladino, nominato professionista delegato con provvedimento del G.D. del 23/04/19, conformemente al programma di liquidazione approvato dal medesimo G. D., intende vendere, con la formula senza incanto con eventuale gara tra gli offerenti, gli immobili di seguito descritti.

Il Professionista Delegato

**AVVISA**

Chiunque abbia interesse, eccetto il debitore, che il giorno 14/01/2025 alle ore 16:00, in Napoli al Centro Direzionale, Isola E5, presso lo studio Parrella & Associati si procederà

**ALLA VENDITA SENZA INCANTO E CON MODALITÀ COMPETITIVE**

dei beni immobili di seguito indicati, in lotto unico, meglio descritti nella perizia allegata redatta dall'ing. Aldo Rodà, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui imedesimi si trovano anche in relazione alla Legge 47/1985 e successive modificazioni. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e

**Parrella & Associati**

Centro Direzionale Isola E/5  
80143 - Napoli  
P.IVA 06505800638

[www.parrellaassociati.it](http://www.parrellaassociati.it)  
[amministrazione@studioparrella.it](mailto:amministrazione@studioparrella.it)  
Tel. 081/5627121 - Fax. 081/5627124

[nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it)  
[n.palladino@studioparrella.it](mailto:n.palladino@studioparrella.it)

passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita 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, 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.

**LOTTO UNICO: immobili siti in** Napoli alla via Santa Maria a Lanzati n. 24 così di seguito individuati:

1. terraneo interno nel palazzo, confinante con cortile su due lati, giardino e proprietà aventi causa di identificato catastalmente come Sezione SCA, foglio 23, p.lla 508, sub 1, cat. C/3, sup. cat. Mq 76, rc. € 223,32;
2. terraneo interno nel palazzo, susseguente a quello precedente, confinante con androne fabbricato, cortile e proprietà aventi causa Autieri Fortunato su due lati, identificato catastalmente SEZ. SCA, foglio 23, p.lla 508, sub.2, cat. A/10, superficie catastale mq. 16,00, r.c. € 712,71;
3. locale al piano terra con ingresso posto di fronte a chi entra nel cortile di detto fabbricato, composto di due vani tra loro comunicanti e dotati ciascuno di un proprio ingresso, da un piano ammezzato che copre l'intera superficie del piano terra e dal quale si accede attraverso due scale interne poste una sul lato destro e l'altra sul lato sinistro per chi accede al piano terra ed ancora da altro piccolo

**Parrella & Associati**

spazio retrostante chiuso posto a nord dei detti vani terranei ed al quale si accede attraverso due gradini; confinante nell'insieme per un lato con cortile scoperto di Via Santa Maria a Lanzati n. 24, per un lato con giardino e per i restanti due lati ad angolo retto tra loro con beni di proprietà delle ; tale bene è identificato catastalmente come sez. SCA, foglio 23, p.lla 1160, piano T, cat. C/2, mq 385, r.c. € 687,92;

4. vano al piano terra con gabinetto ed accessori, sito nell'interno del cortile di detto fabbricato e più esattamente il secondo locale che si trova sulla strada entrando con annesso giardino pertinenziale di circa mq 200,00, avente accesso dalla terza porta a dxentrando nel cortile e confinante con il cortile, retrostante proprietà dei sig.ri e Condominio --. Esso è identificato come Sez. SCA, foglio 23, p.lla 445, cat. C/3, sup. cat. Mq 62, r.c. € 281,57;
5. giardino pertinenziale è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Napoli come foglio 78, p.lla 850, qualità area, superficie 200mq.

**Valore di stima: € 1.000.000,00 (unmilione/00)**

Il **prezzo base d'asta** è stato individuato in **€ 1.000.000,00**. Rilancio minimo in caso digara € 20.000,00 (ventimila).

\*\*\*

Di seguito si evidenziano le modalità di presentazione delle offerte ed i rispettivi rilanci previsti in caso di pluralità di offerte.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E RELATIVI INCANTI**

1. La vendita avverrà senza incanto così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti.

#### **Parrella & Associati**

Centro Direzionale Isola E/5  
80143 - Napoli  
P.IVA 06505800638

www.parrellaassociati.it  
amministrazione@studioparrella.it  
Tel. 081/5627121 - Fax. 081/5627124

nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it  
n.palladino@studioparrella.it

Il prezzo del primo esperimento è pari quello di stima indicato dallo stimatore. I valori posti a base d'asta corrispondono a quelli riportati nella perizia di valutazione che fa parte integrante e sostanziale del presente avviso e sono indicati al netto delle imposte indirette applicabili per legge alla vendita.

2. I partecipanti devono presentare le loro domande in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Napoli al Centro Direzionale, Isola E5, presso Studio Parrella & Associati nei termini e con le modalità indicate nell'avviso perentoriamente entro e non oltre le ore 12,30 del giorno antecedente e, precisamente, il 13.01.2025 in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, a pena di inefficacia. All'esterno della busta dovranno essere annotate, a cura del Professionista Delegato o di un suo collaboratore addetto, le generalità di chi la deposita, la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita. L'offerta, in regola con l'imposta di bollo, redatta mediante dichiarazione sottoscritta personalmente dall'offerente, dovrà contenere, a pena d'inammissibilità:

a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene fatta nell'ambito dell'esercizio di impresa o di professione), domicilio dell'offerente, stato civile, recapito telefonico ed un indirizzo e-mail e/o PEC. 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. Se l'offerente è minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha rappresentanza legale, previa autorizzazione del competente Giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA e/o codice fiscale, i dati anagrafici

**Parrella & Associati**

Centro Direzionale Isola E/5  
80143 - Napoli  
P.IVA 06505800638

[www.parrellaassociati.it](http://www.parrellaassociati.it)  
[amministrazione@studioparrella.it](mailto:amministrazione@studioparrella.it)  
Tel. 081/5627121 - Fax. 081/5627124

[nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it)  
[n.palladino@studioparrella.it](mailto:n.palladino@studioparrella.it)

completi del legale rappresentante e all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie;

**b.** indicazione del numero della procedura;

**c.** fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, per le persone fisiche e certificato camerale, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese competente, attestante la vigenza della società e i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del legale, con documento del legale rappresentante per le persone giuridiche;

**d.** dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Napoli, da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Napoli);

**e.** dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**f.** l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base;

**g.** assegno circolare non trasferibile per una somma pari al 10% del prezzo offerto per l'acquisto, intestato a "Fallimento n. 245/2015 Tribunale di Napoli";

**h.** l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento che non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;

**i.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri di vendita, anche di

**Parrella & Associati**

Centro Direzionale Isola E/5  
80143 - Napoli  
P.IVA 06505800638

[www.parrellaassociati.it](http://www.parrellaassociati.it)  
[amministrazione@studioparrella.it](mailto:amministrazione@studioparrella.it)  
Tel. 081/5627121 - Fax. 081/5627124

[nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it)  
[n.palladino@studioparrella.it](mailto:n.palladino@studioparrella.it)

carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'intestatario.

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento, o, se del caso al termine dell'udienza. Nel caso in cui l'offerente non si presenti alla vendita o rifiuti di acquistarlo, verrà incassata la cauzione versata a titolo di sanzione. Allo scopo la procedura provvederà all'incasso della cauzione ed alla restituzione della stessa al netto della sanzione alle coordinate bancarie indicate nella domanda di partecipazione.

3. Le offerte non possono essere inferiori al prezzo base stabilito per i singoli esperimenti, pena l'esclusione salvo quanto successivamente previsto. In presenza di più offerte, si procederà con gara a incanto fra tutti i partecipanti, con il rilancio minimo così come indicato per ogni singolo lotto fissando come base l'importo indicato nell'offerta più alta.

4. Se vi è una sola offerta pari al prezzo base, si procede direttamente all'aggiudicazione provvisoria dell'immobile. La stessa però non costituirà diritto all'acquisto in quanto ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli organi della procedura nel rispetto degli articoli 107 e 108 della Legge Fallimentare.

5. Eventuali offerte regolari, anche per un prezzo inferiore rispetto a quello a base d'asta, purché presentate secondo i termini e le condizioni di cui al presente avviso, saranno liberamente valutate dagli organi della procedura fallimentare.

6. Il Professionista delegato può sospendere l'attività di vendita nel caso in cui pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa del 10% rispetto al prezzo

**Parrella & Associati**

offerto, in linea con quanto disposto dall'art. 107, co. 4, R.D. 267/1942, nei 10 giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria. In tale evenienza il Professionista Delegato provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità previste nell'avviso, stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare e/o versare la cauzione sul nuovo prezzo base. Qualora, diversamente, nei 10 giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria non dovesse pervenire alcuna offerta irrevocabile di acquisto migliorativa del 10% rispetto al prezzo offerto, allora l'aggiudicazione diverrà definitiva.

7. Il Professionista Delegato, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

8. In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti o di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento degli oneri di cui in prosieguo, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario che comporterà la perdita della cauzione a titolo di sanzione venendo acquisita in favore della procedura. Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con atto pubblico dinanzi ad un notaio di fiducia dell'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva. All'atto del trasferimento l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutti gli oneri ossia imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione dell'atto e relative volture

**Parrella & Associati**

Centro Direzionale Isola E/5  
80143 - Napoli  
P.IVA 06505800638

[www.parrellaassociati.it](http://www.parrellaassociati.it)  
[amministrazione@studioparrella.it](mailto:amministrazione@studioparrella.it)  
Tel. 081/5627121 - Fax. 081/5627124

[nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it)  
[n.palladino@studioparrella.it](mailto:n.palladino@studioparrella.it)

catastali: in caso di mancato pagamento non si potrà effettuare il trasferimento del bene e sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario che comporterà la perdita della cauzione a titolo di sanzione venendo acquisita in favore della procedura.

9. Il Professionista Delegato procederà ad informare il Curatore Fallimentare ed il Giudice Delegato degli esiti degli atti di liquidazione attraverso il deposito di tutta la documentazione inerente alla vendita, direttamente in cancelleria.

10. Pubblicità delle vendite e tutti i documenti correlati per partecipare saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando puntuale mandato dal quale risulti altresì che i mandanti hanno preso visione della perizia di stima, delle modalità di vendita contenute nell'avviso, delle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e di essere a conoscenza che l'offerta presentata è irrevocabile.

Entro e non oltre cinque giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Professionista Delegato la documentazione in originale attestante la presenza di alcuni regimi fiscali privilegiati ai sensi del D.L. 18/2016.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non

#### Parrella & Associati

Centro Direzionale Isola E/5  
80143 - Napoli  
P.IVA 06505800638

[www.parrellaassociati.it](http://www.parrellaassociati.it)  
[amministrazione@studioparrella.it](mailto:amministrazione@studioparrella.it)  
Tel. 081/5627121 - Fax. 081/5627124

[nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it)  
[n.palladino@studioparrella.it](mailto:n.palladino@studioparrella.it)



potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita 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 dalla concordataria, 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.

L'espletamento delle formalità di cancellazione di ipoteche e trascrizioni di qualsivoglia natura pregiudizievoli, nonché, ogni successivo onere e/o spesa e/o imposta di qualsivoglia genere, all'esito della vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese eventuali sanatorie. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si fa espresso richiamo alla normativa vigente.

Napoli li 25.11.2024

*Avv. Nicola Palladino*

**Parrella & Associati**

Centro Direzionale Isola E/5  
80143 - Napoli  
P.IVA 06505800638

[www.parrellaassociati.it](http://www.parrellaassociati.it)  
[amministrazione@studioparrella.it](mailto:amministrazione@studioparrella.it)  
Tel. 081/5627121 - Fax. 081/5627124

[nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:nicolapalladino@avvocatinapoli.legalmail.it)  
[n.palladino@studioparrella.it](mailto:n.palladino@studioparrella.it)