

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO 104/2020
G.D. DOTT. MARCO PUGLIESE
CURATORE DOTT.SSA ANNA ARABIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta dott.ssa Anna Arabia, curatore del fallimento in epigrafe, (pec procedura: naf1042020@procedurepec.it), visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

AVVISA

che **il giorno 27.02.2025 alle ore 17,30** presso il suo studio in Giugliano, via Vittorio Veneto 7, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto nella consulenza estimativa in atti.

BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena ed intera proprietà della unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Tamarin" sito in Marcianise (CE), alla Località "Parco Monaco", Strada Statale 87 Sannitica, e precisamente: locale commerciale posto al piano terra con soppalco al primo piano, collegati da scala interna e da elevatore montacarichi, distinto con i numeri interni 18 e 19.

Identificazione Catastale: censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise, foglio 17, particella 5236, subalterno 15, categoria C/1, classe 3, consistenza catastale mq 173, superficie catastale totale mq 211, rendita catastale euro 2.501,72, Strada Statale 87 Sannitica, piano T- 1.

Per la provenienza dei beni, la conformità urbanistico edilizia, la conformità catastale e l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, si fa espresso rinvio alla certificazione notarile ipocatastale redatta dal notaio Pietro Di Nardo e alla perizia di stima redatta dall'ing. Davide Portolano.

L'immobile è libero.

PREZZO BASE RIBASSATO: Euro 100.000,00 (centomila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 80.000,00 (ottontamila/00).

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (mille/00).

La vendita è soggetta ad IVA

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA (PARTECIPAZIONE)

L'offerta, da presentare nella forma di offerta irrevocabile di acquisto, dovrà pervenire allo studio del Curatore, dott.ssa Anna Arabia, **previo appuntamento, (tel. 3248950405)**, entro e non oltre il **26.02.2025, ore 17,30**.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa e all'esterno dovranno essere indicati esclusivamente:

- il numero della procedura "**Fallimento n. 104/2020 – Tribunale di Napoli**";
- la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte.

FORMA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta in bollo dovrà contenere:

- la dicitura "Offerta relativa al bene immobile della Procedura fallimentare n. 104/2020";
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e e-mail del soggetto offerente, corredata di un valido documento di identità del medesimo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- l'**indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima**, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento del saldo prezzo e fondo spese non superiore a 60 gg dall'aggiudicazione;
- l'**espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**; in relazione alle domande giudiziali promosse o proponibili nei confronti del 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 al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualsiasi diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i crediti ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile compravenduto e/o di perdita del medesimo per qualsiasi causa;
- In mancanza di indicazione espressa l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare. In tale ultimo caso (offerta per persona da nominare) il procuratore legale che abbia partecipato, in qualità di offerente per persona da nominare, e sia rimasto aggiudicatario, entro il termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione dovrà comunicare il nome della persona fisica o giuridica per la quale ha formulato l'offerta e depositare procura notarile recante data anteriore a quella della vendita. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.
 - **L'offerta dovrà essere cauzionata** con assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 104/2020 Tribunale di Napoli" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**.
 - In mancanza di cauzione l'offerta sarà dichiarata inefficace.
 - In caso di pluralità di offerte il Curatore inviterà gli offerenti alla gara, con **rilanci** verbali fissati **nella misura dell'1% del prezzo offerto**.
 - Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia, della certificazione notarile e di tutta la documentazione inerente.
 - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.
 - I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal tecnico nominato dalla procedura, pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche.
 - La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
 - La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
 - L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, anche se occulti o non evidenziati nella relazione peritale – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.
 - Tutte le spese inerenti al trasferimento, fiscali e non, sono poste a carico dell'acquirente.
 - In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura tratterrà la cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno. In tal caso la procedura potrà indire nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.
 - La Curatela si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita, ferme le facoltà del G.D. ex art. 108 L.F. Si specifica che sarà nella discrezionalità della procedura decidere di non alienare i beni posti in vendita, sebbene in presenza di offerte, essendo in ciò la procedura pienamente autonoma.
 - Il bene costituente il lotto in vendita potrà essere visionato previa richiesta da formulare al Curatore.
 - Un estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, e sul sito www.astegiudiziarie.it.

- Per quanto non è espressamente previsto e/o riportato nel presente atto si applicano le condizioni riportate nelle vigenti disposizioni di legge.

CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile, essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Curatore fallimentare di sospendere la vendita.

L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno fissato per l'apertura delle buste munito di documento di riconoscimento in corso di validità. In caso di assenza dell'offerente, il curatore ha facoltà di aggiudicare il bene ugualmente al prezzo offerto se maggiore rispetto a quello indicato nelle altre eventuali offerte e se gli altri offerenti, invitati alla gara, non effettuano rilanci.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. **Entro lo stesso termine di 60 giorni** dovrà essere versato un **fondo spese per pagamento di imposte pari al 20% del prezzo offerto** oltre ad eventuale integrazione. In mancanza si procederà a sottoporre gli atti al Giudice Delegato per la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. con trattenimento della cauzione a titolo di multa e salvo il maggior danno.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE

Le buste saranno aperte **il giorno 27.02.2025 alle ore 17,30** avanti al curatore fallimentare presso il suo studio in Giugliano alla via Vittorio Veneto, 7 alla presenza degli offerenti.

In presenza di un'unica offerta valida l'aggiudicazione avverrà in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte pari almeno al prezzo base, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Nel corso di tale gara potranno essere fatte offerte in aumento, con rilancio minimo per l'importo sopra indicato per il lotto unico. Il tempo a disposizione tra un'offerta e l'altra è di un minuto. Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se dopo l'aggiudicazione pervengano una o più offerte migliorative ai sensi dell'art. 107 L.F. 4° comma (offerta migliorativa non inferiore al 10% del prezzo offerto nei dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria), il curatore si riserva di valutare col G.D. di indire nuova gara ovvero di sospendere e/o annullare la vendita. Decorso il termine di cui all'art. 107 4° comma l.f. senza che siano state proposte offerte migliorative e il termine di cui all'art. 108 l.f. senza che la vendita sia stata sospesa dal Giudice Delegato, il curatore fallimentare procederà all'aggiudicazione definitiva del lotto e l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine perentorio di sessanta giorni (60gg) dall'aggiudicazione definitiva a mezzo assegno circolare intestato al Fallimento da far pervenire al domicilio del curatore ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato al Fallimento, il cui IBAN dovrà necessariamente essere richiesto al curatore fallimentare.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 degli anni precedenti 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita compreso il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è a carico dell'aggiudicatario.

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

ULTERIORI INFORMAZIONI E VISIONE BENI

Eventuali ulteriori informazioni relative allo svolgimento della procedura competitiva e per la materiale visione del bene posto in vendita, contattare il curatore fallimentare alla e-mail: studio.arabiaanna@gmail.com oppure al seguente recapito telefonico 324 8950405. Il presente avviso di vendita con allegati peritali, fotografici e planimetrici dei beni posti in vendita, è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it con distribuzione missive in loco.

Napoli, 21/12/2024

Il curatore fallimentare
Dott.ssa Anna Arabia