

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Fallimentare
Fall. n. 104/2012
della Società
Buono S.a.s. di Buono Giuseppe & C.
G.D. Dott. Edmondo Cacace
Curatore: Dott. Adriano Femiano
* * *

Il Sottoscritto, Dott. Adriano Femiano, nella qualità di Curatore del Fall.to n. 104/2012 della Società Buono S.a.s. di Buono Giuseppe & C. CF: 07434910639 domiciliato per la carica presso il proprio Studio in Casoria alla Via Pio XII n. 114; Vista l'autorizzazione del Giudice delegato del 10/07/2026, di porre in essere una vendita di tipo competitivo:

A V V I S A

ai sensi dell'art. 591 e segg. c.p.c. che in data **30/09/2026 alle ore 11:00** presso la sede del Curatore c/o studio Perrotta, in **Via Crispi 103/A; Napoli**, si procederà alla apertura delle offerte di cui alla:

V E N D I T A C O M P E T I T I V A

LOTTO I

Piena proprietà unità immobiliare ad uso abitazione sita in Ischia (NA) alla Via di Meglio 21, (Già n.15) , identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ischia al Foglio (cod. A617), al Foglio 16, particella 306, subalterno 13, categoria A/2, classe 5, vani 5, consistenza pari a circa mq 106 di superficie coperta oltre mq 14 di balconi, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 110,20.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e s'intende accettato dal partecipante nelle condizioni anche urbanistiche in cui versa con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità *ex art. 2922 c.c.*

Eventuali adeguamenti o sanatorie per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario, con la presentazione della domanda di partecipazione alla gara, dichiara di essere stato puntualmente informato che sul compendio immobiliare oggetto di vendita insiste **domanda di condono edilizio** presentata in data 30 aprile 1986, prot. n. 2639, ai sensi della L. 47/1985, riferita ad opere incidenti anche sull'unità oggetto di trasferimento, per le quali risulta versata l'integrale oblazione, ma il cui procedimento amministrativo non risulta, allo stato, definito,

mancando il provvedimento finale di sanatoria nonché i correlati atti autorizzativi comunali e della Soprintendenza MIBACT.

L'aggiudicatario prende atto che il prezzo base d'asta e il prezzo di aggiudicazione sono stati determinati tenendo conto della pendenza della predetta pratica di condono e delle connesse incertezze in ordine all'esito dell'iter amministrativo, e che la Curatela non assume alcun impegno, obbligo o garanzia circa il perfezionamento della procedura di sanatoria, la tempestività della relativa definizione, né la piena regolarità urbanistico-edilizia del bene.

Con la presentazione dell'offerta e con l'aggiudicazione, l'acquirente accetta espressamente l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche con riferimento alla citata domanda di condono edilizio pendente, **assumendo integralmente a proprio carico ogni rischio connesso e conseguente al mancato, ritardato o parziale rilascio del titolo in sanatoria e/o dei provvedimenti autorizzativi da parte delle competenti Amministrazioni**, rinunciando sin d'ora a qualsivoglia pretesa, azione, eccezione o domanda, anche risarcitoria o di riduzione del prezzo, nei confronti della Procedura concorsuale e degli organi della stessa in relazione alla richiamata situazione urbanistico-edilizia e all'esito della pratica di condono.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita presuppone la conoscenza e l'accettazione di quanto riportato nella perizia allegata a firma del geometra Francesco Iacono e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita nonché manleva della Procedura Fallimentare da qualsiasi ordine di responsabilità.

Con la partecipazione, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione di risarcimento di eventuali danni, riconoscimento di indennità, ripetizione di somme e ulteriori pretesi diritti in qualunque modo e forma collegati o derivanti, anche indirettamente, all'immobile posto in vendita. Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli interessati dovranno depositare offerta di acquisto in bollo, in busta chiusa, entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 29 settembre 2026** presso lo Studio del Dott. Adriano Femiano presso studio Perrotta Via Crispi n.103 A – Napoli

All'atto del deposito, in presenza del depositante identificato con Carta di Identità o altro documento di riconoscimento, sarà apposta su ogni busta la data e l'ora della consegna.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore ad € 10.000,00=, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall.to n. 104/2012 Buono S.a.s." che dovranno essere inseriti nella busta.

Prezzo Base: € 200.000,00

Cauzione: non inferiore ad € 10.000,00=

Offerta minima € 150.000,00=

Rialzo minimo: € 3.000,00

L'offerta deve contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società o un soggetto diverso persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'espressa accettazione delle condizioni di fatto e di diritto dell'unità immobiliare posta in vendita in uno alla dichiarazione di manleva della procedura da qualsiasi ordine di responsabilità per difformità materiali e/o giuridiche.
- All'offerta dovranno essere allegati, oltre all'assegno circolare, i seguenti documenti:
- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- e l'offerente è una società, Visura camerale storica e aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara; qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.
- L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è segreta ed irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Le buste saranno aperte dal Curatore presso la sede del curatore presso lo studio Perrotta, in **Via Crispi n.103 A (NA) 30 settembre ore 12:00**. In tale sede sarà dichiarata l'eventuale inefficacia di offerte pervenute oltre il termine fissato e/o non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità come sopra indicate.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, tale offerta sarà accettata dalla procedura; in presenza di più offerte, ed alla presenza di due testimoni, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo di € 3.000,00; il rilancio dovrà essere praticato entro 3 minuti dall'ultima offerta o dalla apertura della gara.

All'esito della gara, la miglior offerta pervenuta sarà portata all'attenzione del Giudice Delegato che provvederà in ordine alla richiesta del curatore sugli esiti della gara;

TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento del bene avverrà a mezzo atto notarile ed all'Illmo sig. G.D. è riservata la nomina del notaio. Le spese di trasferimento ed ogni altro onere accessorio restano a carico del compratore. In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall.to n. 104/2012 Buono S.a.s entro un termine non superiore a 45 (quarantacinque) giorni dalla data in cui sarà comunicato, a mezzo curatore, il provvedimento di autorizzazione all'accettazione da parte dell'Ill.mo sig. G.D. all'offerente e comunque prima della stipula dell'atto definitivo di trasferimento.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il **"fondo spese"**, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore e che non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo finale salvo ripetizione di eventuale residuo e/o richiesta di integrazione per ulteriori somme necessarie alla copertura delle spese. Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese. Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico da effettuarsi sul conto corrente n. 1000/591013 - Banco di Napoli S.p.A. - Filiale 07539 Napoli - intestato al " Fall.to G. Buono & C. s.a.s n. 104/2012 sul c/c intestato alla procedura e seguito dalla trasmissione a mezzo pec all'indirizzo naf1042012@procedurepec.it della ricevuta di effettuazione e del buon fine dell'accredito.

E' applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c.

Il decreto di autorizzazione al trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli e quant'altro) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente.

Del pari sono a carico dell'acquirente le spese vive ed ogni onere derivanti dalla cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, i relativi bolli, ecc..

Ad avvenuto integrale versamento del saldo prezzo, il Curatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., presterà il proprio consenso alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ivi comprese quelle relative ai sequestri conservativi annotati sul bene

Restano a carico dell'acquirente le spese notarili di trasferimento e di risanamento dell'abuso edilizio come in precedenza descritto.

L'aggiudicatario dichiara di essere stato puntualmente informato che sul compendio immobiliare oggetto di vendita **insiste domanda di condono edilizio presentata in data 30 aprile 1986, prot. n. 2639, ai sensi della L. 47/1985**, riferita ad opere incidenti anche sull'unità oggetto di trasferimento, per le quali risulta versata l'integrale oblazione, ma il cui procedimento amministrativo **non risulta, allo stato, definito**, mancando il provvedimento finale di sanatoria nonché i correlati atti autorizzativi comunali e della Soprintendenza MIBACT.

L'aggiudicatario prende atto che il prezzo base d'asta e il prezzo di aggiudicazione sono stati determinati tenendo conto della pendenza della predetta pratica di condono e delle connesse incertezze in ordine all'esito dell'iter amministrativo, e che la Curatela non assume alcun impegno, obbligo o garanzia circa il perfezionamento della procedura di sanatoria, la tempestività della relativa definizione, né la piena regolarità urbanistico-edilizia del bene. La cessione dell'immobile oggetto di vendita, trattandosi di bene personale del fallito non strumentale né inerente all'attività d'impresa, sarà, in sede di atto notarile di trasferimento, trattata come operazione esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, con applicazione dell'imposta di registro proporzionale, oltre alle imposte ipotecaria e catastale nella misura dovuta, tutte a carico dell'aggiudicatario. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Napoli 27/07/2026

Il curatore

Dr Adriano Femiano