

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
BENI IMMOBILI - LOTTI N. 1**

Il curatore fallimentare dott. Fabio Aruta,

- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visti gli artt. 570 e ss. c.p.c.;
- l'ordinanza del GD del 18.03.2025
- l'ordinanza del GD del 4.06.2025

AVVISA

che il giorno **29 luglio 2025**, alle **ore 17:00**, davanti al sottoscritto curatore, presso il proprio studio sito in Napoli alla via Francesco Caracciolo n. 13, procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile descritto di seguito, secondo le modalità e **"condizioni generali di vendita"**, nonché secondo le **"condizioni di vendita senza incanto"** in appresso indicate.

AVVISA

che il deposito delle offerte, in busta chiusa, dovrà avvenire entro le **ore 12:00** del giorno precedente alla vendita, **28 luglio 2025**, presso lo studio del sottoscritto curatore, sito in Napoli alla via Francesco Caracciolo 13.

BENI IMMOBILI IN VENDITA

Piena proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso denominato "PARCO G.B. FUTURA", situato nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Antichi Giardini

Lotto 2 - Locale garage facente parte del fabbricato D/P, sito al piano seminterrato della scala "C", distinto con l'interno catastale numero 1279, della consistenza catastale di mq. 15, riportato nel N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, **subalterno 1326**, via Giardini, piano S/1, scala C, edificio P, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, rendita catastale €. 66,62.

Il bene è occupato da terzi e la curatela non dispone delle chiavi di accesso ai locali.

LT	SUB	CAT.	MQ	PREZZO VENDITA	PREZZO MINIMO
2	1326	C/6	15	7.425,00	5.568,75

I bene di cui al LOTTO 2 è identificato e descritto nella perizia del CTU arch. Alina Di Gennaro del 12.11.2024 e nelle Certificazioni ipocatastali del notaio Roberto Chiari del 23.10.2009 e del 15.01.2025.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della vendita, è stato edificato in virtù della Concessione edilizia n. 111 del 16 novembre 1991, variane della concessione edilizia n. 239 del 12 dicembre 1989, rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania alla società fallita. Il tutto come meglio risulta dalle reazioni tecniche agli atti, a cui si fa espresso rinvio.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. il fascicolo con la descrizione e la situazione dei beni è consultabile presso Il Tribunale di Napoli, Sezione VII Civile, Cancelleria del G.D. dott.ssa Ilaria Grimaldi nonché, eventualmente in copia, previo appuntamento, presso l'ufficio del curatore. La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dei successivi provvedimenti/decreti del G.D., delle relazioni di stima redatte dal CTU arch. Di Gennaro delle certificazioni ipocatastali rilasciate dal notaio Roberto Chiari;
2. gli offerenti dovranno presentare domanda, in regola con l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto di seguito disposto e secondo le prescrizioni di legge in materia;

3. la misura dell'aumento da apporre alle offerte (in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.) non potrà essere inferiore al 10% del prezzo base di ciascun lotto;
4. la vendita 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 al tempo della vendita, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come descritti nelle perizie redatte dal CTU, tutte agli atti della procedura, nonché dalla documentazione versata in atti (con particolare riferimento alle formalità descritte nelle relazioni del Notaio dott. Roberto Chiari;
5. la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
6. 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
7. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario;
8. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta (60) giorni dal versamento del prezzo;
9. l'interessato all'acquisto potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione;
10. le spese di trasferimento, ivi compresi gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario;
11. l'aggiudicatario avrà facoltà, ove ne ricorrano i presupposti, di presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40 legge 47/85 ed art. 46 ultimo comma DPR 6/6/1981 n. 380;
12. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c., a presentare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto, in regola con l'imposta di bollo, dovrà essere presentata mediante deposito in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, presso lo studio del curatore dott. Fabio Aruta sito in Napoli alla via Francesco Caracciolo n. 13.**

All'esterno della busta sono annotati a cura del ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione, né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o altro, dovrà essere apposta sulla busta;

- 1.1 L'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nello studio del curatore ed a tal fine indicato sia munito della busta chiusa;
- 1.2. L'offerta di acquisto dovrà pervenire, a pena di inefficacia, nel termine e nel luogo sopra indicati; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- 1.3 L'offerta a norma dell'art. 571 terzo comma c.p.c. è irrevocabile;
- 1.4 L'offerta, ai sensi dell'art. 571 cpc, non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo di vendita stabilito nell'ordinanza e nell'avviso di vendita;**
- 1.5 L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 1.6 All'interno della busta dovranno essere inseriti:
 - a) l'offerta irrevocabile di acquisto in regola con l'imposta di bollo, contenente i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. In mancanza di indicazioni, **il termine per il pagamento è di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione** e dovrà avvenire a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati "SCARL GB FUTURA FALL. 112/96 o bonifico bancario sul c/c della procedura fallimentare";
 - b) due distinti assegni circolari non trasferibili intestati " SCARL GB FUTURA FALL. 112/96 " per un importo complessivo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di**

fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario). In caso di mancata aggiudicazione, detti assegni saranno restituiti come per legge.

c) complete generalità dell'offerente:

- se **PERSONA FISICA**: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, indirizzo di posta elettronica e indirizzo pec; ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale e domicilio). All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento. Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere altresì allegata una recente visura camerale della ditta stessa.

Ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- se **SOCIETA' o ENTE**: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica; nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti lo stato di società o ente ed i poteri conferiti all'offerente per la vendita sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;

d) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

e) l'espressa dichiarazione dell'offerente, in caso di diritti o pretese di terzi sul bene, e, pertanto, in relazione alle domande giudiziali proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti degli immobili posti in vendita, 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 che, a norma dell'art. 1488, comma 2 c.c. la vendita è a suo rischio e pericolo;

f) l'espressa dichiarazione dell'offerente, in caso di irregolarità urbanistiche, e, pertanto, in relazione al fatto che gli immobili posti in vendita siano caratterizzati, in tutto od in parte, da irregolarità urbanistiche, 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 di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

g) indicazione del prezzo offerto;

h) dichiarazione di residenza/elezione di domicilio nel Circondario del Tribunale di Napoli (in caso di mancanza o di insufficienza di tale dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale).

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, del curatore e dei creditori iscritti.

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del curatore ai sensi e per gli effetti degli artt. 572 e 573 c.p.c. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo di vendita in misura non superiore ad un quarto, il curatore riferisce al GD che può dar luogo alla vendita se ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nel caso in cui vi sono più offerte valide ed efficaci, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, il curatore invita gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio minimo pari al 10% del prezzo base/di vendita.

Nel caso di aggiudicazione, entro il termine massimo di sessanta (60) giorni dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, a mezzo **distinti assegni circolari non trasferibili intestati "SCARL GB FUTURA FALL. 112/96" o a mezzo bonifici bancari sul c/c della procedura.**

Nel caso di mancato versamento del residuo prezzo entro i termini comporterà la perdita della cauzione, salvo risarcimento del maggior danno.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente a copia della ordinanza di delega e delle relazioni di stima dei CTU, a cura del curatore almeno quarantacinque **(45)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte **sul portale del ministero della giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"** e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per visionare l'immobile gli interessati possono contattare il curatore fallimentare utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche o uno dei seguenti recapiti: tel. 081 668982, cell. 3281384885, mail fab.aruta@gmail.com, pec fabio.aruta@pec.it.

Con osservanza.
Napoli 7.06.2025

Il Curatore
Dott. Fabio Aruta