

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 852/2000

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTA MIGLIORATIVA

VENDITA 28 LUGLIO 2026 ORE 16,00

Il sottoscritto notaio Michele Nastri, professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili di cui al fallimento N. 852/2000 con ordinanza del 21 gennaio 2016 e successivo provvedimento del 25 maggio 2026

PREMESSO

che in data 28 aprile 2026 è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto per il prezzo di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) del seguente immobile sito in **Melito di Napoli (NA), Via Roma n. 8 nel complesso residenziale "Parco Le Ville" - LOTTO N. 19:**

- civico 87, unità abitativa composta da piano rialzato con soggiorno, sala, cucina e bagno; piano primo con quattro vani, due bagni; piano sottotetto; piano cantinato, garage e zona hobbies ed area esterna di circa mq 200,00. Il tutto confinante con civico n. 86, con villini subalterni 1003 e 1012, con corpo di ville a schiera. Immobile libero.

Censita nel Catasto Fabbricati fol. 4, particella 521 sub 136, Cat. A/7, Cl. 1, vani 10, Via Monacelle, p T/1 - 2 - S1, Rendita euro 981,27 – (Planimetria catastale non reperita sul sito);

- che è interesse della curatela porre in vendita l'immobile sulla base dell'offerta di acquisto già ricevuta al fine di consentire anche ad altri soggetti potenzialmente interessati di proporre offerte migliorative;

- che il presente invito sarà pubblicato sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it

TANTO PREMESSO

INVITA A PRESENTARE

Offerte migliorative rispetto all'offerta già pervenuta di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) per il seguente immobile sito in Melito di Napoli (NA), Via Roma n. 8 nel complesso residenziale "Parco Le Ville" -

LOTTO N. 19:

- civico 87, unità abitativa composta da piano rialzato con soggiorno, sala, cucina e bagno; piano primo con quattro vani, due bagni; piano sottotetto; piano cantinato, garage e zona hobbies ed area esterna di circa mq 200,00. Il tutto confinante con civico n. 86, con villini subalterni 1003 e 1012, con corpo di ville a schiera. Immobile libero.

Censita nel Catasto Fabbricati fol. 4, particella 521 sub 136, Cat. A/7, Cl. 1, vani 10, Via Monacelle, p T/1 - 2 - S1, Rendita euro 981,27 – (Planimetria catastale non reperita sul sito).

Vendita il giorno 28 luglio 2026 ore 16,00 presso notaio delegato in Napoli Galleria Vanvitelli n. 2.

Prezzo Minimo euro 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Offerta Minima per i rilanci pari al 3%

PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto irrevocabili devono essere presentate in busta chiusa entro il giorno precedente la vendita e nei giorni: lunedì ore 15,30 – 18,30 e martedì e venerdì ore 9,30 – 12,30 presso il notaio delegato dott. Michele Nastri in Napoli Galleria Vanvitelli n. 2.

L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere: le generalità dell'offerente cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, termine di pagamento del prezzo non superiore a 60 giorni, recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari.

La presentazione dell'offerta implica la piena ed integrale conoscenza ed accettazione delle risultanze della perizia di stima e delle condizioni di cui al presente invito.

Nell'ipotesi di unica offerta da parte di più soggetti dovrà essere precisato se la stessa sia presentata congiuntamente o disgiuntamente.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per l'apertura delle buste.

All'offerta dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati al notaio delegato per un importo pari al 15% del prezzo base di cui il 10% per cauzione ed il 5% per fondo spese. Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta contenente l'offerta.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno 28 luglio 2026 alle ore 16,00 presso il notaio delegato dott. Michele Nastri in Napoli Galleria Vanvitelli n. 2.

DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

In ipotesi di un'unica offerta il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte valide gli offerenti saranno invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta, con offerta minima pari al 3% .

La gara si svolgerà, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate.

L'aggiudicazione sarà in favore del maggiore offerente.

VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e l'importo delle spese di trasferimento nonché, salvo dispensa, delle spese necessarie per gli annotamenti di cancellazione mediante assegni circolari non trasferibili

intestati al notaio delegato entro 60 giorni dall'aggiudicazione o nel più breve termine indicato nell'offerta di acquisto.

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del trasferimento.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dal 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, nè 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In particolare in caso di diritti o pretese da terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche l'offerente dovrà espressamente dichiarare di rinunciare a qualunque diritto restitutorio o risarcitorio verso la procedura.

Le spese di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese, salvo dispensa, le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie.

PUBBLICITA'

La pubblicità relativa al presente invito dovrà essere effettuata:

- mediante inserzione sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it di copia dell'ordinanza di vendita della relazione di stima e del presente invito.

A norma dell'art.591 bis c.p.c. tutte le attività, saranno espletate in Napoli alla Galleria Vanvitelli n. 2.

Maggiori informazioni tel. 081/578.49.50 - 081/558.64.21 e-mail

studio.mnastri.1@notariato.it o presso il curatore dott.ssa Maria Rosaria

Branca tel. 081/578.71.54 - e-mail mrbranca@gmail.com

Siti Internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it -
www.astegiudiziarie.it

In relazione al descritto immobile si da' atto che risultano le seguenti formalità non pregiudizievoli per le quali il Giudice dott. Savarese, con provvedimento del 7 novembre 2023, ha ordinato la relativa cancellazione il cui onere resta a carico dell'aggiudicatario:

- trascrizione di domanda giudiziale in data 16 aprile 2019 ai nn. 15474/19467 con annotazione n. 2285 del 22 maggio 2019 ed annotazione n. 2991 del 3 luglio 2019;

- trascrizione di domanda giudiziale in data 24 luglio 2019 ai nn. 28666/36753 con annotazione n. 3843 del 6 settembre 2019; annotazione n. 432 del 30 gennaio 2020 e annotazione n. 1012 del 2 marzo 2020

Precisazioni del CTU

Precisa il CTU che l'immobile è risultato conforme alla planimetria catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Agli effetti della Legge 47/85 e della normativa vigente dalla perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, risulta quanto segue:

- il complesso residenziale "Parco Le Ville" è stato edificato in difformità delle Concessioni Edilizie nn. 42/90, 176/90, 177/90 e 178/90 rilasciate per la realizzazione di fabbricati da adibirsi a depositi esposizione vendita e laboratori per la ricerca di coltivazione di piante esotiche e solo in parte destinati ad uso residenza. Per le difformità alle citate concessioni furono sequestrate con apposizione di sigilli alcune unità di abitazione.

Per la variazione della destinazione d'uso delle unità abitative risultano inoltrate pratiche di condono ai sensi della Legge n. 724/94. In particolare il

CTU precisa quanto segue:

L'immobile di cui al lotto 19 è stato realizzato in assenza di Concessione

Edilizia su parte di terreno destinata a vivaio e non è stata rinvenuta pratica di condono.

Il tutto ampiamente riportato nella consulenza tecnica in atti cui espressamente si rinvia.

In ogni caso l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente testo unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001) ed all'art.40, VI comma della citata Legge n. 47/85 e di ogni altra norma vigente.

- Si dà atto che dalla perizia in atti non risulta la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, nè certificato di abitabilità/agibilità.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie in materia di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente.

Il trasferimento, in esercizio dell'opzione prevista dalla legge, sarà effettuato in regime imponibile IVA.

Napoli, 5 giugno 2026

Il Professionista delegato

Notaio Michele Nasti

