

Dott. Fabio Aruta
Commercialista – Revisore Legale
Via Francesco Caracciolo n. 13 - Napoli
Tel. 081 668982 - Cell. 3281384885
pec fabio.aruta@odcecnapoli.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – SEZ. FALLIMENTARE

Fall.to n. 112/1996 GB FUTURA SCARL

G.D. Dott.ssa Ilaria Grimaldi

Curatore dott. Fabio Aruta

Contributo Unificato

Istanza di fissazione vendita competitiva a seguito di ricezione di offerte irrevocabili di acquisto

Ill.mo Giudice Delegato, dopo le ultime vendite fallimentari del 2024, la procedura risulta essere proprietaria di n. 20 unità immobiliari. Il curatore, avendo ricevuto offerte irrevocabili di acquisto per 4 immobili, ritiene opportuno procedere alla vendita immobiliare secondo le seguenti modalità:

- vendita a mezzo procedura competitiva, sulla base delle offerte irrevocabili ricevute, per i sub 1614, 1615, 1173 e 1194);
- vendita a mezzo asta senza incanto, per i rimanenti 16 immobili.

Le offerte irrevocabili di acquisto sono pervenute dai soggetti che occupano “sine titolo” i locali della curatela e che, con regolarità, versano un’indennità di occupazione.

La seguente istanza è relativa alla richiesta di fissazione di una vendita competitiva per i già menzionati 4 immobili. Seguirà, in pari data, istanza di vendita all’asta senza incanto per i rimanenti 16 immobili.

LOCALI COMMERCIALI (SUB 1614, SUB 1615)

L’ultimo tentativo di vendita è stato effettuato in data 28.05.2024 ai seguenti prezzi:

	SUB	CAT.	MQ	PREZZO VENDITA	PREZZO MINIMO
	1614	C/1	97	38.000,00	28.500,00

	SUB	CAT.	MQ	PREZZO VENDITA	PREZZO MINIMO
	1615	C/1	110	42.000,00	31.500,00

L’asta è andata deserta e la prossima vendita, a parere dello scrivente, dovrà prevedere una riduzione di prezzo nella misura del 25% e, pertanto, ai seguenti valori:

	SUB	CAT.	MQ	PREZZO VENDITA	PREZZO MINIMO
	1614	C/1	97	28.500,00	21.375,00

	SUB	CAT.	MQ	PREZZO VENDITA	PREZZO MINIMO
	1615	C/1	110	31.500,00	23.625,00

Il [REDACTED], è pervenuta da parte della [REDACTED] un'unica offerta irrevocabile di acquisto per entrambi i beni al prezzo complessivo di [REDACTED] oltre spese e oneri di trasferimento. In caso di aggiudicazione l'offerente verserà il saldo prezzo e le spese necessarie entro il termine di giorni 40, l'offerta è stata cauzionata con un assegno circolare NT di € [REDACTED], pari al [REDACTED] del prezzo offerto, intestato alla procedura fallimentare.

L'importo offerto dalla [REDACTED] è maggiore del PREZZO MINIMO sopra riportato ([REDACTED] 45.000). Il curatore, pertanto, ritiene opportuno procedere alla vendita dei sub [REDACTED] in unico lotto tramite **procedura competitiva** sulla base e sulle condizioni dell'offerta ricevuta dalla [REDACTED].

BOX/GARAGE (sub 1173 e sub 1194)

I box auto sub 1173 e sub 1194, occupati rispettivamente dal sig. [REDACTED] e [REDACTED] sono stati stimati dal CTU in data 12.11.2024 ai seguenti valori:

SUB	Offerente	Valore di stima
1173	[REDACTED]	10.560,00
1194	[REDACTED]	10.560,00

Detti immobili, tenuto conto dei valori di perizia, potranno essere venduti ai seguenti prezzi:

SUB	PREZZO VENDITA	PREZZO MINIMO
1173	10.560	7.920
1194	10.560	7.920

SUB 1173. In data 26.02.2025, è pervenuta da parte del sig. [REDACTED] una offerta irrevocabile di acquisto per il prezzo di € 8.000,00 oltre spese e oneri di trasferimento, in caso di aggiudicazione l'offerente verserà il saldo prezzo e le spese necessarie entro il termine di giorni 15. L'offerta è stata cauzionata con un assegno circolare NT di € 1.600,00, pari al 20% del prezzo offerto, intestato alla procedura fallimentare.

L'importo offerto dal [REDACTED] è maggiore del PREZZO MINIMO sopra riportato, il curatore ritiene opportuno procedere alla vendita tramite **procedura competitiva** sulla base e sulle condizioni dell'offerta ricevuta.

SUB 1194. In data 26.02.2025, è pervenuta da parte del sig. [REDACTED] una offerta irrevocabile di acquisto per il prezzo di € 8.100,00 oltre spese e oneri di trasferimento, in caso di aggiudicazione l'offerente verserà il saldo e le spese necessarie entro il termine di giorni 7, l'offerta è stata cauzionata con un assegno circolare NT di € 1.100,00, pari al 13,5% del prezzo offerto, alla procedura fallimentare.

L'importo offerto dal [REDACTED] è maggiore del PREZZO MINIMO sopra riportato, il curatore ritiene opportuno procedere alla vendita tramite **procedura competitiva** sulla base e sulle condizioni dell'offerta ricevuta.

Lo scrivente curatore, salvo diverso avviso dell'ill.mo G.D., ritiene opportuno procedere alla vendita dei 4 immobili sopra descritti tramite **procedura competitiva**.

Stante la formulazione dell'art. 107 L.F., "... che al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1 c.p.c. almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva, il curatore propone di pubblicare un "avviso di vendita mediante procedura competitiva" sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE A PVP e sul sito ASPIGIUDIZIARIE.IT almeno 45 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva, ponendo i costi di pubblicazione a carico della procedura fallimentare.

Segue la bozza dell'Avviso di Vendita Competitiva:

TRIBUNALE DI NAPOLI – FALLITO 112/1996
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARIA GRIMALDI
CURATORE DOTT. FABIO ARUTA

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Si rende noto che il Fallimento n. 112/1996 della GB FUTURA SCARL. Tribunale di Napoli è interessato a raccogliere e valutare offerte irrevocabili di acquisto relative alla vendita dei seguenti 3 lotti:

Lotto 1: Locali **NEGOZIO** al piano terra, interni catastali n. 1488 (mq. 97) e n. 1489 (mq. 110), riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterni 1614 e 1615, via Giardini, piano T, scala B edificio T, cat. C1, rendite catastali € 1.758,32 e € 1.994.

LOTTO 1	PREZZO BASE e PREZZO MINIMO	45.500,00
---------	-----------------------------	-----------

Gli organi fallimentari, avendo ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto di € 45.500,00 (oltre spese e oneri fiscali) con pagamento del saldo prezzo entro 40 giorni dall'aggiudicazione, valuteranno unicamente le proposte che contengano, oltre ai requisiti di completezza richiesti dalla legge, condizioni migliorative nell'interesse del ceto creditorio.

Lotto 2: Box Auto al piano terra, del fabbricato H, al piano seminterrato H, interno catastale n. 1126 mq. 16, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1173, via Giardini, piano S/1, scala I edificio h, cat. C6, rendita catastale € 71,06.

LOTTO 2	PREZZO BASE e PREZZO MINIMO	8.000,00
---------	-----------------------------	----------

Gli organi fallimentari, avendo ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto di € 8.000,00 (oltre spese e oneri fiscali) con pagamento del saldo prezzo entro 15 giorni dall'aggiudicazione, valuteranno unicamente le proposte che contengano, oltre ai requisiti di completezza richiesti dalla legge, condizioni migliorative nell'interesse del ceto creditorio.

Lotto 3: Box Auto al piano terra, del fabbricato H, al piano seminterrato L, interno catastale n. 1147 mq. 16, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1194, via Giardini, piano S/1, scala I edificio II, cat. C6, rendita catastale € 71,06.

LOTTO 2	PREZZO BASE e PREZZO MINIMO	8.100,00
---------	-----------------------------	----------

Gli organi fallimentari, avendo ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto di € 8.100,00 (oltre spese e oneri fiscali) con pagamento del saldo prezzo entro 7 giorni dall'aggiudicazione, valuteranno

unicamente le proposte che contengano, oltre ai requisiti di completezza richiesti dalla legge, condizioni migliorative nell'interesse del ceto creditorio.

DATA ASTA e APERTURA BUSTE: [REDACTED]

TERMINE ULTIMO PRESENTAZIONE OFFERTE: [REDACTED]

CONDIZIONI DI VENDITA

1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, che vengono acquistati come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia da parte della procedura per eventuali vizi o mancanza di qualità. Eventuali vizi, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- il prezzo base e prezzo minimo per il lotto 1 è pari ad € 45.500,00 (oltre spese e oneri fiscali);
- il prezzo base e prezzo minimo per il lotto 2 è pari ad € 8.000,00 (oltre spese e oneri fiscali);
- il prezzo base e prezzo minimo per il lotto 3 è pari ad € 8.100,00 (oltre spese e oneri fiscali);

2) in caso di gara, per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore al 10% del prezzo base;

3) all'esito della gara sarà individuato il miglior offerente.

4) il prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese/imposte dovranno essere versati entro:

- Lotto 1, giorni 40
- Lotto 2, giorni 15
- Lotto 3, giorni 7

dalla comunicazione di aggiudicazione da parte della Curatela;

5) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli trascritte sull'immobile sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Le offerte, in regola con l'imposta di bollo, con l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, potranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del Curatore, dott. Fabio Aruta, sito in Napoli alla via F. Caracciolo 13 entro le ore 12.00 del giorno, non festivo, precedente la data fissata per il loro esame e per la gara tra gli offerenti (sulla busta sarà annotata la data e l'orario di consegna). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la data, l'orario della vendita e l'indicazione "Fallito 112/1996 - GB Futura Scarl".

La busta dell'offerta per ciascun lotto dovrà contenere:

- assegno circolare "non trasferibile" intestato come segue: SCARL GB FUTURA FALL. 112/96 per un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- assegno circolare "non trasferibile" intestato come segue: SCARL GB FUTURA FALL. 112/96 per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di acconto spese.

Nel caso in cui l'offerente non risulti aggiudicatario la cauzione verrà restituita.

L'offerta irrevocabile di acquisto, in marca da bollo, dovrà contenere:

- a) dichiarazione concernente le generalità dell'offerente;
- b) copia di un documento di riconoscimento dell'offerente se persona fisica;

c) numero di telefono, indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente a cui effettuare le comunicazioni e le notifiche;

d) certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, nel caso in cui l'offerente non sia una persona fisica e copia del documento di riconoscimento del rappresentante legale;

e) copia del presente avviso, siglato in ogni pagina e sottoscritto in originale in calce dall'offerente, per integrale accettazione delle condizioni ivi previste;

Non saranno accettate e saranno, comunque prive di efficacia, le offerte:

pervenute oltre il termine perentorio sopra indicato;

- che non siano dichiarate espressamente irrevocabili o che non dovessero rispecchiare le condizioni di vendita indicate;

- inferiori al prezzo base;

- non accompagnate dagli assegni circolari NT intestati alla procedura fallimentare.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- 1) La gara si svolgerà il giorno 30.04.2025 presso l'ufficio del curatore, sito in Napoli alla via Francesco Caracciolo n. 13 con inizio alle ore 16:00;
- 2) Si procederà, per ciascun lotto, alla lettura delle offerte pervenute alla Curatela e poste alla base del presente Avviso di Vendita Competitiva;
- 3) Si procederà alla lettura delle ulteriori offerte tempestivamente pervenute, la lettura delle offerte avrà luogo anche in assenza dell'offerente c/o degli offerenti;
- 4) Se nessuna ulteriore offerta valida ed efficace pervenisse nei termini di cui al presente avviso, i beni saranno aggiudicati agli offerenti di cui al precedente punto 2) e decorreranno i termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- 5) Si procederà, dunque, per ogni lotto, alla gara per l'individuazione del miglior offerente sulla base dell'offerta di acquisto più alta tra quelle validamente presentate;
- 6) Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente, anche ove fosse l'unico offerente;
- 7) Se tutte le offerte risultassero di eguale importo e la gara non dovesse aver luogo, il curatore potrà disporre la vendita a favore di chi risulterà aver depositato per primo l'offerta (anche rispetto all'ora di trasmissione/consegna) o abbia offerto condizioni migliori;
- 8) Agli offerenti non aggiudicati le cauzioni saranno restituite immediatamente dopo lo svolgimento della gara;
- 9) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore con procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento di identità dell'offerente).

SALDO PREZZO E VERSAMENTO DELL'IMPORTO DELLE SPESE

Il saldo prezzo e l'importo residuo delle spese dovranno essere versati secondo le modalità che indicherà il curatore (bonifico bancario e/o assegno circolare non trasferibile) entro: giorni 40 per il lotto 1, giorni 15 per il lotto 2, entro giorni 7 per il lotto 3.

Il 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, 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 www.astejudiziarie.it unitamente a copia dell'ordinanza di delega e delle relazioni di stima del C.U.

Gli interessati possono per ogni ulteriore informazione contattare il Curatore dott. Fabio Aruta ai seguenti recapiti: tel. 081668982, mail fab.aruta@gmail.com, pec fabio.aruta@odcecnapoli.it.

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore, salvo diverso avviso del G.D.,

CHIEDE

che la S.V.II.ma autorizzi il curatore a procedere alla vendita dei sopradescritti immobili, mediante procedura competitiva alle condizioni indicate nella presente istanza, sentito il CdC.

Con osservanza.

Napoli, 3.03.2025

Il curatore
Dott. Fabio Aruta

Si allega:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

