

AVVISO DI VENDITA

PER LA RACCOLTA DI OFFERTE MIGLIORATIVE DI ACQUISTO

Il sottoscritto Dott. Luigi Palumbo, quale liquidatore giudiziario ex art. 2275 c.c. della società "LEGA SUD DI AMATO LYDIA & C.- SAS" in liquidazione, P. Iva 01268941216, cf. e n. iscr. al registro delle Imprese 01736970631, n. REA NA- 316667, con studio in Napoli alla via Vespucci n. 9, pec: luigi.palumbo1@odcecnapoli.it

RENDE NOTO

Che è pervenuta una **offerta unica inscindibile** irrevocabile cauzionata per l'acquisto di **tutti i beni immobili** appresso descritti per un **prezzo complessivo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)**, oltre oneri di legge, siti in Mugnano di Napoli (NA), di proprietà della società "LEGA SUD DI AMATO LYDIA & C.- SAS" in liquidazione.

Che si procederà all'Asta per la ricerca di offerte irrevocabili, migliorative rispetto a quella già acquisita, di **acquisto di tutti i beni immobili**, costituenti un Lotto unico e pertanto, procedendosi alla vendita mediante procedimento competitivo

AVVISA

che il giorno 24 APRILE 2024 alle ore 12:00, presso lo studio del notaio Stefano Boccieri, in Napoli al Viale Gramsci n.17/b, si procederà all'Asta per la ricerca di offerte irrevocabili di acquisto migliorative, mediante procedimento competitivo, e alle condizioni appresso indicate, di tutti gli immobili appresso descritti.

BENI OGGETTO DI VENDITA

Entità immobiliari site in Mugnano di Napoli (NA) alla via Costantino n.1 e precisamente:

- 1) Abitazione al primo piano con terrazzo a livello, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 4 particella 452 **subalterno 27**, cat. A/2;
- 2) Abitazione al primo piano con terrazzo a livello ed annessa cantinola al piano seminterrato, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 4 particella 452 **subalterno 28**, cat. A/2;
- 3) Area di parcheggio al primo seminterrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 4 particella 452 **subalterno 45**, Cat. C/6.

PREZZO BASE: Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), oltre oneri di legge, pari all'offerta già ricevuta.

RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00).

A) CONDIZIONI DI VENDITA

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi 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.

I beni oggetto di vendita risultano allo stato occupati "sine titolo".

Riguardo alla provenienza e ad eventuali oneri, pesi, formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, si fa espresso rinvio alla certificazione ipocatastale del notaio Gianfilippo Laurini del 26/6/2018.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza dei beni e dei diritti oggetto della vendita, dello stato di fatto e di diritto nel quale gli stessi si trovano, nonché del presente bando di gara, delle

Schede di valutazione degli immobili dell'ing. Raffaele Cacciapuoti, della certificazione ipocatastale notarile, e costituisce accettazione integrale delle condizioni di vendita.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

B) SITUAZIONE URBANISTICA - OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Come si evince dalle Schede di valutazione a firma dell'Ing. Raffaele Cacciapuoti, da considerarsi parte integrante del presente bando, il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in assenza di Concessione edilizia e successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 768 del 24/04/1986 ed è stato rilasciato altresì il permesso di costruire n. 57/11 del 18/6/2012; tuttavia alcuni immobili in oggetto presentano difformità urbanistico/catastali. In particolare:

- l'immobile sub. 28 è catastalmente conforme allo stato dei luoghi ma vi è difformità rispetto al permesso di costruire n. 57/2011, nei cui grafici è presente un antibagno che di fatto non risulta realizzato; per quanto attiene alla pertinenziale cantinola al piano seminterrato la stessa è rappresentata nella planimetria catastale del sub. 28, ma nell'elaborato planimetrico è indentificata erroneamente con il sub. 8, e si deve pertanto provvedere alla relativa modifica;

- l'immobile sub. 45: nella planimetria è rappresentato come una superficie senza pareti divisorie e ciò corrisponde ai grafici allegati al permesso di costruire; ma nello stato di fatto sono presenti pareti divisorie che per la regolarità urbanistico/catastale vanno demolite oppure, ove possibile, sanate con pratica edilizia e con presentazione di una nuova planimetria catastale.

Si rende noto che l'atto di compravendita degli immobili potrà essere stipulato solo previo ottenimento della corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili, la loro rappresentazione catastale ed i corrispondenti titoli urbanistici/edilizi.

Si avverte che è onere dell'offerente verificare presso il Comune di Mugnano di Napoli la reale possibilità di regolarizzazione, restando la società venditrice esonerata da qualsiasi responsabilità sull'esito.

In virtù di quanto sopra:

- l'offerente, con la presentazione dell'offerta, resta obbligato ad eseguire tutti i lavori necessari per ottenere la regolarità urbanistica, con le dovute autorizzazioni, e ad effettuare le necessarie modifiche catastali; il tutto a cura e spese dell'offerente stesso in quanto nessun onere economico dovrà gravare sulla società venditrice.

- tutti i lavori ed opere dovranno terminare prima della stipula dell'atto definitivo di vendita e saranno realizzati ad esclusivo carico e rischio dell'offerente, esonerando la società venditrice da qualunque responsabilità per danni a cose o persone;

- il Liquidatore, in rappresentanza della società proprietaria dei cespiti, provvederà a sottoscrivere documenti e/o istanze all'uopo necessari e conferirà formale incarico a professionisti di fiducia dell'offerente, restando a carico di quest'ultimo anche i compensi dovuti ai suddetti professionisti, così come i costi connessi alle pratiche stesse, in quanto, come già ribadito, nessun onere potrà gravare sulla società venditrice.

Costituendo la regolarizzazione/conformità urbanistico/catastale condizione necessaria per procedere al trasferimento con atto pubblico, l'aggiudicazione è soggetta alla condizione risolutiva del mancato conseguimento di detta regolarizzazione/conformità, precisandosi:

- che in caso di mancato ottenimento della conformità, per oggettiva impossibilità tecnico-amministrativa, l'aggiudicazione non avrà più efficacia e sarà restituita all'aggiudicatario la cauzione versata;

- che in caso di mancato ottenimento della conformità per colpevole inadempimento dell'aggiudicatario, non sorretto da alcun legittimo e documentato motivo, la cauzione sarà

trattenuta definitivamente dalla società venditrice a titolo di penale, salvo il riconoscimento del danno ulteriore.

In ogni caso, qualunque sia l'esito delle suddette attività, qualunque sia la causa di risoluzione o la ragione per cui l'offerente non dovesse rendersi acquirente degli immobili in oggetto, i lavori eseguiti rimarranno a beneficio della società venditrice e l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso o indennità a qualsiasi titolo, in quanto l'offerta sarà a rischio e pericolo dell'offerente stesso.

Stante la necessità di prevedere i tempi necessari per la suddetta regolarizzazione, l'aggiudicatario resta obbligato a sottoscrivere, entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione, un contratto preliminare di compravendita con l'obbligo ad acquistare per sé stesso e alle condizioni riportate nel presente bando. Al riguardo si rimanda a quanto indicato al punto E).

C) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le offerte migliorative di acquisto dovranno pervenire allo studio del notaio Stefano Boccieri in Napoli, Viale Gramsci n. 17/b entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 23 aprile 2024** (ad eccezione del sabato e festivi).

L'offerta va formalizzata con una dichiarazione sottoscritta dall'offerente che dovrà essere contenuta in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, intestata a "LEGA SUD DI AMATO LYDIA & C.- SAS in liquidazione - P. Iva 01268941216".

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "LEGA SUD DI AMATO LYDIA & C.- SAS in liquidazione" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere:

a) Nel caso di persona fisica: le proprie generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), codice fiscale (e partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione); stato civile e regime matrimoniale; recapito telefonico e indirizzo e-mail e/o indirizzo PEC.

Nel caso di persona giuridica: denominazione, sede legale, partita Iva e Codice fiscale, generalità del legale rappresentante e indirizzo PEC;

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base sopra indicato;

c) L'espressa dichiarazione che il pagamento del prezzo sarà effettuato nei termini e con le modalità indicate al punto E) del presente bando;

d) L'espressa dichiarazione: di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione delle schede di valutazione, del presente avviso e delle avvertenze in esso contenute, in particolare per quanto attiene alla situazione urbanistica ed ai relativi obblighi in capo all'offerente, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità.

e) L'offerta dovrà essere sottoscritta: dall'offerente personalmente o dal procuratore o nel caso di società e/o enti dal legale rappresentante muniti dei necessari poteri; dai genitori nel caso di minori e/o dai rappresentanti legali con allegata documentazione di poteri.

f) All'offerta dovranno essere allegati, e pertanto inseriti nella busta contenente l'offerta stessa:

- deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, con assegni circolari non trasferibili all'ordine di "LEGA SUD DI AMATO LYDIA & C.- SAS in liquidazione",

- copia di valido documento dell'offerente; nel caso di persone giuridiche, valido certificato del registro delle imprese nonché la eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta (es. procura speciale o delibera autorizzativa); nel caso di acquisto in nome e per conto di minori e/o di incapaci, l'autorizzazione del giudice tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela.

Si rende noto che l'offerta dovrà essere unica e inscindibile, ossia relativa a tutti gli immobili in oggetto, e pertanto l'aggiudicatario sarà obbligato nei confronti della società proprietaria ad acquistare simultaneamente tutti gli immobili in oggetto, essendo espressamente esclusa la possibilità di acquistare solo parte degli immobili stessi; conseguentemente il mancato acquisto di uno solo degli immobili, per qualsiasi causa, comporterà l'impossibilità di concludere l'acquisto anche per gli altri immobili.

In qualsiasi l'offerente non potrà richiedere il rimborso di costi sostenuti o vantare qualsiasi pretesa nei confronti della società, stante gli obblighi dallo stesso assunti ed il rischio e pericolo dell'offerta.

Le offerte dovranno essere espressamente qualificate come **irrevocabili** e dovranno essere formulate per un prezzo non inferiore a quello base d'asta; le offerte prive della dicitura "offerta irrevocabile", le offerte di importo inferiore al prezzo base d'asta e le offerte prive della cauzione nella misura indicata, saranno considerate invalide ed inefficaci. Le offerte non dovranno essere subordinate a condizioni di alcun genere.

La partecipazione all'Asta comporta la presunzione di conoscenza dei beni oggetto di vendita, dello stato di fatto e di diritto nel quale gli stessi si trovano, della situazione relativa alle difformità urbanistiche, dell'obbligo a regolarizzare, del rischio e pericolo assunto dall'offerente, del presente bando di gara, delle Schede di valutazione degli immobili, della certificazione ipocatastale notarile e della situazione degli eventuali pagamenti condominiali. E comporta altresì la presunzione di conoscenza che saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, nonché del contratto preliminare e/o contratto di mutuo e di tutti i connessi adempimenti e che dette spese, unitamente agli onorari professionali, dovranno essere previamente corrisposti di volta in volta.

Tutti i documenti utili alla conoscenza e valutazione degli immobili, anche quelli non pubblicati, sono visionabili presso il Liquidatore.

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

D) ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste avrà luogo presso lo studio del notaio Stefano Boccieri, in Napoli al Viale Gramsci n. 17/b, alle **ore 12:00 del giorno 24 aprile 2024.**

In presenza di più offerte valide, tra le quali è compresa l'offerta al prezzo base di Euro 50.000,00 de c.d. "primo offerente", si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore, con rilancio minimo pari all'importo di Euro 2.000,00 (duemila/00).

Si renderà aggiudicatario chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, entro un minuto dall'ultima offerta, vi siano stati ulteriori rilanci.

In caso di più offerte migliorative uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda rilanciare in sede di gara, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che per primo abbia presentato la propria offerta.

In mancanza di offerte migliorative, il lotto verrà assegnato al "primo offerente" che ha presentato l'offerta cauzionata per il prezzo complessivo di Euro 50.000,00 per l'acquisto di tutti i beni in oggetto.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente. Ai partecipanti che risulteranno non aggiudicatari verrà restituito con immediatezza l'assegno contenuto nella busta per la partecipazione alla gara, al termine della medesima.

Dell'esperimento di vendita e relativa aggiudicazione verrà redatto apposito verbale.

E) PAGAMENTO DEL PREZZO - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA - ATTO DI COMPRAVENDITA

La cauzione versata dall'aggiudicatario con le modalità di cui al punto C) lettera f (10% del prezzo offerto), verrà imputata ad acconto prezzo; e l'ulteriore somma dovrà essere versata alle seguenti scadenze e con le seguenti modalità:

- un ulteriore 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita da stipularsi, come sopra precisato, entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegni circolari non trasferibili all'ordine di "LEGA SUD DI AMATO LYDIA&C.- SAS in liquidazione";

- il saldo del prezzo (prezzo base decurtato della cauzione e dell'importo versato in sede di contratto preliminare) dovrà essere versato dall'aggiudicatario a mezzo assegni circolari non trasferibili all'ordine di "LEGA SUD DI AMATO LYDIA&C.- SAS in liquidazione" all'atto di sottoscrizione del rogito notarile definitivo, da stipularsi non oltre 18 (diciotto) mesi dalla stipula del contratto preliminare di compravendita.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare tutte le spese relative ad oneri fiscali e di legge oltre gli onorari notarili.

L'atto di compravendita e il preliminare saranno stipulati presso il notaio Stefano Boccieri, all'uopo incaricato dal sottoscritto Liquidatore.

Al riguardo si precisa che saranno a carico dell'acquirente le spese del contratto preliminare, del contratto di compravendita e di tutti i connessi adempimenti, ivi comprese eventuali cancellazioni di formalità pregiudizievoli; i relativi importi dovranno essere corrisposti di volta in volta, unitamente agli onorari professionali. Nel caso in cui l'offerente/aggiudicatario non stipuli il contratto notarile di compravendita versando l'intero prezzo, e non provveda al versamento delle spese e oneri di trasferimento (compreso i compensi notarili), la cauzione sarà trattenuta dalla società venditrice a titolo di "penale".

Relativamente a suddetto contratto preliminare, si rende noto che lo stesso:

a) come sopra già precisato, dovrà essere sottoscritto entro 30 (trenta) giorni dell'aggiudicazione e alla sottoscrizione dello stesso dovrà essere versato un ulteriore importo pari alla cauzione già versata;

b) sarà sottoposto alla condizione risolutiva per l'ipotesi in cui non venga ottenuta la regolarità urbanistico-catastale degli immobili, necessaria per la stipula del contratto definitivo di compravendita, e sarà specificato che: *- in caso di mancato ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia-catastale per oggettiva impossibilità tecnico-amministrativa, l'aggiudicazione ed il contratto preliminare non avranno più efficacia e sarà restituita all'aggiudicatario sia la cauzione che l'ulteriore importo versato in sede di preliminare; *- in caso di mancato ottenimento della conformità urbanistico-edilizia-catastale per colpevole inadempimento dell'aggiudicatario non

sorretto da alcun legittimo e documentato motivo, la cauzione sarà trattenuta definitivamente dalla società venditrice a titolo di penale, salvo il riconoscimento del danno ulteriore, e sarà restituita esclusivamente la somma versata in sede di stipula del contratto preliminare

c) nell'ipotesi in cui l'offerente debba fare ricorso ad un finanziamento di un Istituto di credito per il pagamento del prezzo, potrà essere richiesto che detto contratto preliminare sia sottoposto anche alla condizione che venga concesso il finanziamento stesso; resta fermo che il saldo del prezzo dovrà avvenire contestualmente al definitivo di compravendita, da stipulare unitamente al mutuo, e la somma finanziata dovrà essere erogata direttamente alla società. Sarà specificato che se l'ottenimento del finanziamento non sarà possibile per il mancato ottenimento della regolarità urbanistico-catastale per ragioni indipendenti dall'aggiudicatario, saranno restituite all'aggiudicatario tutte le somme versate (sia la cauzione che l'ulteriore importo versato in sede di preliminare); mentre in caso di mancato ottenimento del mutuo per causa imputabile all'aggiudicatario stesso, la società restituirà la sola cauzione versata al momento dell'offerta, e tratterà a titolo di penale la somma versata al preliminare

L'aggiudicatario dovrà dichiarare ed accettare che ove non dovesse rendersi acquirente degli immobili in oggetto, per qualsiasi ragione, i lavori già eseguiti rimarranno a beneficio della società venditrice che non sarà tenuta a corrispondere alcun rimborso o penale o indennità a qualsiasi titolo, stante il rischio e pericolo della presente offerta, come sopra precisato.

F) PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso, la certificazione notarile ipo-catastale, le schede di valutazione con le foto e la descrizione degli immobili, ed ogni altra documentazione disponibile agli atti, utile alla vendita, sono consultabili ed anche scaricabili on-line sul sito www.astalegale.net e www.asteannunci.it.

Per ogni informazione rivolgersi al Dott. Luigi Palumbo, liquidatore della società "LEGA SUD DI AMATO LYDIA & C.- SAS" in liquidazione, con studio in Napoli alla via A. Vespucci n. 9 - tel. 0815536641 - mail: studiopalumbo1@gmail.com - pec: luigi.palumbo1@odcecnapoli.it.

Napoli, 16 febbraio 2024

Il Liquidatore giudiziario

Dott. Luigi Palumbo

