

**AVVOCATO STEFANO VITALE**  
Abilitato al patrocinio innanzi alle Giurisdizioni Superiori  
Specializzato in Diritto Civile c/o Univ. "Federico II" di Napoli  
80129 NAPOLI, VIA ALESSANDRO SCARLATTI N. 60 TEL. E FAX. 081.18088520  
80054 GRAGNANO (NA), VIALE G. DELLA ROCCA N. 3 – TEL. 081.8733321 – FAX 081.3937207  
Email: [stefanovitale@studiolegalevitale.net](mailto:stefanovitale@studiolegalevitale.net)

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### SEZIONE FALLIMENTARE

#### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Concordato preventivo R.G. n. 25/2021 del Tribunale di Napoli - Giudice

Delegato dr. Eduardo SAVARESE – Commissario giudiziale dr. Marco

CARMINATI

Il sottoscritto **avv. Stefano VITALE**, con studio in Napoli (NA) alla  
via Alessandro Scarlatti n. 60, tel. 081.18088520, p.e.c.

[stefano.vitale@pecavvocati.it](mailto:stefano.vitale@pecavvocati.it), nella qualità di commissario liquidatore per la

vendita dei beni immobili in oggetto con provvedimento del Tribunale di

Napoli – Sez. Fall. del 18 gennaio - 3 febbraio 2023, rep. n. 18/2023, che ha

omologato il concordato preventivo R.G. n. 25/2021, in esecuzione degli artt.

182 e 107 R.D. n. 267/1942 e dei provvedimenti del G.D. dr. SAVARESE del

22 luglio 2024, del 1° agosto 2024 e del 9 settembre 2024, resi a margine delle

relazioni dello scrivente rispettivamente del 16 luglio 2024, del 31 luglio 2024

e del 4 settembre 2024

#### AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2024, alle ore 16:30**, presso il proprio studio

procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con**

**eventuale gara asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

dei seguenti immobili:

**Descrizione degli immobili in vendita in Forio d'Ischia (NA) alla**

**via Avvocato Domenico D'Ambra n. 9 (già via Chiena n. 20)**

**LOTTO I:** piena proprietà dell'appartamento al piano terra della superficie

calpestabile coperta di circa 62,70 mq, avente accesso dal cortile comune del

	fabbricato a mezzo di due porte, una posizionata nel cortile privato a servizio
	esclusivo dell'appartamento e l'altra prospiciente il cortile condominiale,
	confinante a Nord con cortile condominiale, ad Est con unità immobiliare sub
	7, a Sud con via Torone e ad Ovest con proprietà aliena, salvo altri, e riportato
	nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74,
	subalterno 2-5, zona censuaria 1 <sup>a</sup> , categoria A/2, classe 4 <sup>a</sup> , vani 4, superficie
	catastale 73 mq, via Chiena n. 20, piano T, interno ..., rendita catastale € 462,75.
	L'immobile in questione risulta attualmente diviso di fatto in due unità
	abitative da una porta interna di collegamento collocata nel disimpegno e
	chiusa a chiave e composte:
	-) la prima unità, attualmente locata ad uso abitativo in forza del contratto di
	locazione abitativa del ..... registrato il ..... presso
	l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli II, la cui prossima
	scadenza avverrà il 21 luglio 2026, da una zona living con angolo cottura ed un
	bagno;
	-) la seconda, occupata con titolo non opponibile alla procedura, da un ampio
	salotto-living con angolo cottura, una camera ed un bagno.
	Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Luigi IZZI del 1° luglio
	2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito:
	-) l'immobile fa parte di un fabbricato edificato in forza di Concessione
	Edilizia n. 60/1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n.
	9/1988 ed è stato oggetto di alcuni interventi abusivi meglio descritti nella
	perizia (diversa distribuzione interna, realizzazione di un vano porta in luogo
	dell'originaria finestra, ecc.), che l'esperto ritiene sanabili a cura, rischio e
	spese dell'aggiudicatario;
	2

-) l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale per i suddetti abusi edilizi;

-) l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

**Prezzo base € 200.262,00 (euro duecentomiladuecentosessantadue).**

**Offerta minima € 150.196,50 (euro centocinquantamilacentonovantasei e cinquanta centesimi).**

**Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro quinquemila).**

**LOTTO II:** piena proprietà dell'appartamento al piano terra della superficie calpestabile coperta di circa 67,90 mq con accesso sia dall'androne condominiale che dal cortile condominiale, attualmente diviso di fatto in due unità abitative da una porta interna di collegamento chiusa a chiave composte:

-) la prima, avente accesso dal cortile comune, da una zona living con angolo cottura, un bagno ed una piccola area esterna pertinenziale coperta da tettoia;

-) la seconda, avente accesso dal vano scala, da un ampio salotto-living con angolo cottura, una camera ed un bagno ed una piccola area esterna pertinenziale scoperta.

L'immobile in questione confina a Nord-Est con via Avv. Domenico d'Ambra, a Sud con unità immobiliare sub 7 e vano scala condominiale e ad Ovest con cortile condominiale, salvo altri, ed è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 3-6, zona censuaria 1<sup>a</sup>, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, vani 5, superficie catastale 89 mq, via Chiena n. 20, piano T, interno ....., rendita catastale € 578,43.

Il predetto immobile è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Luigi IZZI del 1° luglio

2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito:

-) l'immobile fa parte di un fabbricato edificato in forza di Concessione

Edilizia n. 60/1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n.

9/1988 ma è stato oggetto di alcuni interventi abusivi meglio descritti nella

perizia (diversa distribuzione interna, realizzazione di un vano porta ecc.) che

l'esperto ritiene sanabili a cura, rischio e spese dell'aggiudicatario, ad

eccezione del vano porta, che attualmente collega l'immobile *de quo* al wc

facente parte della confinante unità immobiliare sub 7, che va chiuso a cura e

spese dell'aggiudicatario;

-) l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per i

suddetti abusi edilizi;

-) l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Di tutte tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di

vendita.

**Prezzo base € 217.274,00 (euro duecentodiciassettemiladuecento-settantaquattro).**

**Offerta minima € 162.955,50 (euro centosessantaduemilanoventocinquantacinque).**

**Rilancio minimo € 5.000,00 (euro quinquemila).**

**LOTTO III:** piena proprietà di locale terraneo adibito ad uso commerciale con accesso da via Avv. Domenico d'Ambra, attualmente diviso di fatto in tre parti:

(i) la prima, alla quale si accede direttamente dalla via Avv. Domenico d'Ambra (già via Chiena) sul lato sud del fabbricato, risulta composta da un unico vano adibito a deposito;

(ii) la seconda unità, cui si accede dal vano realizzato nell'adrone

condominiale, si presenta come un monolocale con bagno;

(iii) infine la terza parte è costituita da un piccolo locale bagno

impropriamente annesso alla confinante unità abitativa sub 3-6.

L'immobile in questione confina a Sud-Est con via Avv. Domenico d'Ambra, a Nord con unità immobiliare sub 3-6 e vano scala condominiale e ad Est con unità immobiliare sub 2-5, salvo altri, ed è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 7, zona censuaria 1<sup>a</sup>, categoria C/1, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 49 mq, superficie catastale 48 mq, via Chiena n. 20, piano T, rendita catastale € 3.036,77.

Il predetto immobile è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Luigi IZZI del 1° luglio 2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito:

-) l'immobile fa parte di un fabbricato edificato in forza di Concessione

Edilizia n. 60/1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n.

9/1988 ma è stato oggetto di alcuni interventi abusivi meglio descritti nella

perizia (diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un secondo

accesso dall'androne condominiale, accorpamento del wc all'unità confinante

sub 3-6, ecc.), che l'esperto ritiene solo in parte sanabili a cura, rischio e spese

dell'aggiudicatario, previa chiusura del vano porta di collegamento del vano

con l'appartamento sub 3-4 e conseguente apertura di un nuovo vano nel locale

in parola, apertura di un vano di passaggio nella tramezzatura interna per

eliminare l'attuale frazionamento e la chiusura del vano porta nell'androne

condominiale;

-) l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per i

suddetti abusi edilizi;

		-) l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.
		Di tutte tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di
		vendita.
		<b>Prezzo base € 106.992,00 (euro centoseimilanovecentonovantadue).</b>
		<b>Offerta minima € 80.244,00 (euro ottantamiladuecentoquarantaquattro).</b>
		<b>Rilancio minimo € 5.000,00 (euro cinquemila).</b>
		<b>LOTTO IV:</b> piena proprietà dell'appartamento al primo piano avente accesso
		dalla porta a sinistra salendo le scale condominiali, costituito da ampio salone
		con angolo cottura, camera da letto con balcone e bagno, con annessa porzione
		del sovrastante lastrico solare cui si accede dalla cassa scala condominiale.
		L'appartamento in questione confina a Nord con vano scala condominiale e
		unità immobiliare sub 10, ad Est con unità immobiliare sub 9 e a Sud con via
		Torone, salvo altri, ed è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del
		Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 8, zona censuaria 1 <sup>a</sup> ,
		categoria A/2, classe 4 <sup>a</sup> , vani 3, superficie catastale 40 mq, via Chiena n. 20,
		piano 1, interno .., rendita catastale € 347,06; la porzione di lastrico solare
		annessa confina a Ovest con lastrico sub 12, a Nord con lastrico sub 13 ed a
		Sud con via Torone, salvo altri, ed è riportata nel Catasto Fabbricati del
		Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 11, zona censuaria 1 <sup>a</sup> ,
		categoria F/5, via Chiena n. 20, piano 2.
		Il predetto immobile, che attualmente risulta di fatto collegato con il confinante
		appartamento sub 10, è occupato con titolo non opponibile alla procedura.
		Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Luigi IZZI del 1° luglio
		2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito:
		-) l'immobile fa parte di un fabbricato edificato in forza di Concessione
		6

Edilizia n. 60/1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n. 9/1988 ma è stato oggetto di alcuni interventi abusivi (diversa distribuzione interna, apertura di un vano di collegamento all'appartamento confinante, e spostamento del muro di separazione del terrazzino a livello) meglio descritti nella perizia che l'esperto ritiene sanabili a cura, spese e rischio dell'aggiudicatario ad eccezione del vano di collegamento alla limitrofa unità sub 10 che l'aggiudicatario dovrà chiudere a sua cura e spese;

-) l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale per i suddetti abusi edilizi;

-) la porzione annessa del lastrico solare, che non risulta graficato nella variante edilizia n. 9/1988, presenta dei confini leggermente diversi da quelli rappresentati nella planimetria catastale per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale a sua cura, rischio e spese;

-) non è dato sapere se l'immobile sia dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

**Prezzo base € 125.599,00 (euro centoventicinquemilacinquecento-novantanove).**

**Offerta minima € 94.199,25 (euro novantaquattromilacentonovantanove e venticinque centesimi).**

**Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila).**

**LOTTO V:** piena proprietà dell'appartamento al primo piano avente accesso dalla porta posta di fronte salendo le scale condominiali, costituito da ampio salone, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone, con annessa

	porzione del sovrastante lastrico solare cui si accede dalla balconata della stessa
	unità immobiliare.
	L'appartamento in questione confina a Nord con cortile condominiale, ad Est
	con cortile dell'unità immobiliare sub 2-5, a Sud con via Torone e ad Ovest
	con vano scala condominiale ed unità immobiliare sub 8, salvo altri, ed è
	attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22,
	particella 74, subalterno 9, zona censuaria 1 <sup>a</sup> , categoria A/2, classe 4 <sup>a</sup> , vani 4,5,
	superficie catastale 69 mq, via Chiena n. 20, piano 1, interno ..., rendita catastale
	€ 520,59; l'annessa porzione del lastrico solare confina ad Est con lastrico
	solare sub 11, a Sud con via Torone, e a Nord con cortile condominiale, salvo
	altri, ed è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22,
	particella 74, subalterno 12, zona censuaria 1 <sup>a</sup> , categoria F/5, via Chiena n. 20,
	piano 2.
	Il predetto immobile è occupato con titolo non opponibile alla procedura.
	Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Luigi IZZI del 1° luglio
	2024, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito:
	-) l'immobile fa parte di un fabbricato edificato in forza di Concessione
	Edilizia n. 60/1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n.
	9/1988;
	-) l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla planimetria
	catastale mentre la porzione annessa del lastrico solare, che non risulta
	graficato nella variante edilizia n. 9/1988, presenta dei confini leggermente
	diversi da quelli rappresentati nella planimetria catastale per cui
	l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale
	a sua cura, rischio e spese;
	8

-) non è dato sapere se l'immobile sia dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

**Prezzo base € 235.323,00 (euro duecentotrentacinquemilatrecento-ventitre).**

**Offerta minima € 176.492,25 (euro centosettantaseimilaquattrocento-novantadue e venticinque centesimi).**

**Rilancio minimo € 5.000,00 (euro cinquemila).**

**LOTTO VI:** piena proprietà dell'appartamento al primo piano avente accesso dalla porta posta a destra salendo le scale condominiali, costituito da ampio disimpegno, salone-living con angolo cottura, due camere da letto, cameretta, bagno e due terrazzini, con annessa porzione del sovrastante lastrico solare avente accesso diretto dal medesimo appartamento.

L'appartamento in questione confina a Sud-Est con via Avv. Domenico D'Ambra, a Sud con unità immobiliare sub 8 e ad Ovest con cortile condominiale, salvo altri, ed è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 10, zona censuaria 1<sup>a</sup>, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, vani 3,5, superficie catastale 85 mq, via Chiena n. 20, piano 1, interno ..., rendita catastale € 404,90; l'annessa porzione del sovrastante lastrico solare confina a Nord-Est ed Est con via Avv. Domenico D'Ambra, e ad Ovest con cortile condominiale, salvo altri, ed è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 13, zona censuaria 1<sup>a</sup>, categoria F/5, via Chiena n. 20, piano 2.

Il predetto immobile è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Luigi IZZI del 1° luglio

2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito:

-) l'immobile fa parte di un fabbricato edificato in forza di Concessione

Edilizia n. 60/1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n.

9/1988 ma è stato oggetto di alcuni interventi abusivi meglio descritti nella

perizia in parte sanabili (spostamento del muro di separazione) ed in parte non

sanabili (realizzazione di una porta di collegamento all'unità limitrofa sub 8)

sicché l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, per questi

ultimi al ripristino dello stato dei luoghi;

-) l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per i

suddetti abusi edilizi;

-) la porzione annessa del lastrico solare, che non risulta graficato nella

variante edilizia n. 9/1988, presenta dei confini leggermente diversi da quelli

rappresentati nella planimetria catastale alla cui regolarizzazione dovrà

provvedere l'aggiudicatario a sua cura, rischio e spese;

-) non è dato sapere se l'immobile sia dotato di Attestazione di Prestazione

Energetica;

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

**Prezzo base € 270.600,00 (euro duecentosettantamilaseicento).**

**Offerta minima € 202.950,00 (euro duecentoduemilanovecentocinquanta).**

**Rilancio minimo € 5.000,00 (euro cinquemila).**

Tutti i suddetti immobili sono pervenuti alla proprietaria per la nuda proprietà

con atto di donazione per notar Alfredo ALBORE del ....., rep.

n. ...., trascritto il ....., rettificato per quanto attiene alla

identificazione catastale delle aree esterne con atto per notar Mario IAZZETTI

del ..... rep. n. ....trascritto il ..... ai nn.

....., cui si è successivamente consolidato l'usufrutto a seguito della

morte del donante e della rinuncia all'usufrutto dell'altra titolare per atto per

notar Alfredo ALBORE del ..... rep. n. ....trascritto il .....

.....

### **Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta**

**1.** gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base

indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano

all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione,

pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, formalità pregiudizievole

non cancellabile ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica,

ambientale e culturale nonché proporzionale diritto condominiale;

**2.** l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità

o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi

quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di

impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non

evidenziati in perizia, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della determinazione

del prezzo;

**3.** in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo

amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i

presupposti, delle disposizioni dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001,

e dell'art. 40, comma 6°, della L. n. 47/1985 e ss. modif. ed integr.;

**4.** i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad

esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso tra il **10 ottobre 2024 e l'11 dicembre 2024** previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il commissario liquidatore. La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, a richiesta, verrà consegnata anche una copia integrale della perizia estimativa;

**5.** il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) mentre il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il commissario liquidatore avv. Stefano Vitale;

### Offerta

**6.** l'offerta potrà essere formulata dal **10 settembre 2024 al 17 dicembre 2024 esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previo versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente dovrà ricercare sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e selezionare il pulsante "partecipa" per

accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

**L'offerta dovrà contenere:**

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione del bando d'asta, della

perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il regolamento di partecipazione;

**All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA S.p.A. e dedicato al TRIBUNALE DI NAPOLI;

- la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato;

- la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica;

- la copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone;

- il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con

indicazione nella causale degli estremi identificativi della procedura e della data dell'asta;

7. La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente rinvenibile sul sito <https://pst.giustizia.it/> cui si rinvia per ulteriori dettagli in merito, con l'invio dell'offerta alla casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

In particolare l'offerta dovrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente ai suddetti documenti, a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);

oppure:

b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le

formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n. 32 del 2015.

A tal riguardo si precisa che:

(a) l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

(b) l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, e salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo;

(c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del commissario liquidatore [stefano.vitale@pecavvocati.it](mailto:stefano.vitale@pecavvocati.it);

(d) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

**8.** in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il

presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

### Cauzione

**9.** l'importo della cauzione nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la BANCA SELLA S.p.A. ed intestato al TRIBUNALE DI NAPOLI avente il seguente codice IBAN IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE);

**10.** il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale "*Conc. Prev. n. 25/2021 Trib. Napoli, lotto n. \_\_ versamento cauzione*" ed in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause;

**11.** in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

**12.** l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa

indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN;

**13.** il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute al Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli;

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non risulterà l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta verrà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore

della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

### Esame delle offerte

**14.** l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

**15.** qualora il termine finale per lo svolgimento della gara verrà a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

**16.** il commissario liquidatore verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Segnatamente:

-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento della gara;

-) la partecipazione degli offerenti alla gara avverrà tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella p.e.c. o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

-) saranno dichiarate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

c) le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra

indicate;

-) il commissario liquidatore esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti inviati, procedendo – all’esito – all’abilitazione dei partecipanti all’eventuale gara tramite l’area riservata del sito sopra indicato;

Nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l’offerta sarà pari o superiore al prezzo base/valore d’asta indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;

(b) se invece l’offerta sarà inferiore al prezzo base/valore d’asta indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente, salvo che:

- il commissario liquidatore riterrà che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista provvederà alla redazione e pubblicazione di nuovo avviso di vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il commissario liquidatore procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell’ipotesi di presentazione di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI, il commissario liquidatore:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell’ordine di seguito

	<p>indicato – dei seguenti elementi: (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta;</p>	
	<p>- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori all’importo sopra indicato per ciascun lotto.</p>	
	<p>In particolare:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l’area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di p.e.c. o sulla casella certificata per la vendita telematica utilizzata per l’invio dell’offerta;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l’indirizzo di p.e.c. comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>la gara terminerà alle ore 11:00 del 20 dicembre 2024;</b></li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• qualora saranno effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti</li> </ul>	

prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

- decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al commissario liquidatore l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il commissario liquidatore di procedere al download del report dal sito del gestore;

- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al termine della gara** ad opera del commissario liquidatore in conformità ai criteri sopra indicati, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte

in aumento) sia inferiore al “prezzo base /prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il commissario liquidatore non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**17.** il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “*Conc. Prev. n. 25/2021 Trib. Napoli – saldo prezzo*” oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del Giudice Delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al commissario liquidatore le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo. L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto ne darà comunicazione al commissario liquidatore ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c.;

**18.** in caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salvo quanto previsto dall’ultimo comma dell’art. 587 c.p.c.;

**19.** ai sensi dell’art. 107, 4° comma, L.F. il commissario liquidatore potrà in

ogni caso sospendere la vendita qualora pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione prima del versamento del saldo del prezzo;

**20.** l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo dovrà versare con le medesime modalità sopra indicate, a titolo acconto forfettario, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione da parte del professionista delegato all'esito dell'asta e conguaglio finale nonché fornire una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

**21.** l'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.D. avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese nonché della dichiarazione di cui al precedente punto;

**22.** la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del commissario liquidatore esclusivamente ove l'aggiudicatario manifesti la volontà di liberazione dell'immobile a cura del commissario liquidatore a mezzo di dichiarazione da consegnare unitamente al saldo del prezzo;

**22.** si applicano, in virtù del richiamo contenuto nell'art. 107, 2° comma, L.F., le disposizioni del codice di procedura civile in materia di vendita senza incanto ed in particolare degli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. in quanto compatibili nonché le previsioni dei provvedimenti del G.D. citate nel presente bando, che devono pertanto ritenersi conosciute anche se non trasfuse nel presente bando;

**23.** tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice di quelle inerenti alla vendita telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto commissario liquidatore presso il suo studio sito in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60 in orario d'ufficio (16:30/19:30);

**26.** Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, le ordinanze giudiziarie citate nel presente bando, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché presso il sottoscritto commissario liquidatore (tel. 081.18088520 – e-mail: [stefanovitale@studiolegalevitale.net](mailto:stefanovitale@studiolegalevitale.net)).

Napoli, li 9 settembre 2024.

*Il Commissario Liquidatore*

*Avv. Stefano Vitale*

