

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

TRIBUNALE DI S.M.C.V. - FALLIMENTO N. 7983/1999

Giudice Delegato: Dott.ssa Marta Sodano

Curatore Prof. Avv. Amedeo Bassi

\*\*\*\*\*

Il Notaio Ludovico Maria Capuano, con studio in Napoli alla Via Depretis n. 5, tel. 0815515241, email lcapuano@notariato.it, pec ludovicomaria.capuano@postacertificato.notariato.it, professionista delegato in forza di provvedimento del sig. GD dott. Marta Sodano in data 14 aprile 2023 e 16 dicembre 2024, letti gli atti della procedura in epigrafe

A V V I S A

che il giorno 25 febbraio 2025 alle ore 16,30, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla via Depretis n. 5, alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA del compendio acquisito al fallimento di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 24 febbraio 2025 alle ore 23.59 con le modalità di seguito indicate:

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica

esclusione di tutte le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

#### BENE IN VENDITA - NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### **LOTTO 1**

Descrizione: Complesso immobiliare nel Comune di Santa Maria a Vico, già facente parte del Centro denominato Praxis, alla via Appia, composto dall'ex Poliambulatorio oltre aree esterne annesse e la comproprietà con il lotto 2 di ulteriori aree esterne, in particolare la piena ed intera proprietà delle particelle 5281 e 5282, nonché proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) delle particelle 5279 e 5280.

Valore di stima **euro 601.389,00** (Euro seicentounomilatrecentottantanove).

Individuazione catastale del lotto:

- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.F. **al foglio 11, particella 5281, subalterno 1**, categoria F/2 (unità collabente), Via Napoli n. 26-28, piano T-S1;

- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.F. **al foglio 11, particella 5282, subalterno 1**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2.639 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;

- proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'unità immobiliare in C.F. **al foglio 11, particella 5279**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 871 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;

- piena proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'unità immobiliare in C.F.

al **foglio 11, particella 5280**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2.630 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T.

## LOTTO 2

Descrizione: Complesso immobiliare nel Comune di Santa Maria a Vico, già facente parte del Centro denominato Praxis, alla via Napoli, composto dall'ex Poliambulatorio Storico e dalla ex Clinica oltre ad aree esterne annesse e la comproprietà con il lotto 1 di ulteriori aree esterne, in particolare la piena proprietà delle particelle 592, 593, 594, 595, 511, 5283, 5284, nonché la piena proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) delle particelle 5279 e 5280.

Valore di stima **euro 2.957.110,00** (Euro duemilioninovecentocinquantasettemilacentodieci).

Individuazione catastale del lotto:

- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.F. al **foglio 11, particella 511, subalterno 6**, categoria F/2 (unità collabenti), Via Napoli n. 26-28, piano TS1;
- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.F. al **foglio 11, particella 5283**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 1.184 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;
- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.F. al **foglio 11, particella 5284, subalterno 1**, categoria D/1 (cabina elettrica), rendita 115,00 euro, Via Napoli snc, piano T;
- proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'unità immobiliare in C.F. al **foglio 11, particella 5279**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 871 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;
- proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'unità immobiliare in C.F. al

**foglio 11, particella 5280**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2.630 mq,

Via Napoli n. 26-28, piano T;

- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.T. al **foglio 11, particella 592**, seminativo arborato, superficie catastale are 01.15, reddito dominicale 2,11 euro, reddito agrario 0,80 euro;

- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.T. al **foglio 11, particella 593**, agrumeto, superficie catastale are 03.14, reddito dominicale 6,97 euro, reddito agrario 1,62 euro;

- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.T. al **foglio 11, particella 594**, seminativo arborato, superficie catastale are 00.25, reddito dominicale 0,46 euro, reddito agrario 0,17 euro;

- piena proprietà dell'unità immobiliare in C.T. al **foglio 11, particella 595**, seminativo arborato, superficie catastale are 00.30, reddito dominicale 0,55 euro, reddito agrario 0,21 euro.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla perizia redatta dall'ing. D'Angelo, come integrata dalla perizia dell'Ing. Portolano parte dell'area oggetto di valutazione è costituita da "aree verdi" caratterizzate da una vegetazione infestante e da alcuni alberi; allo stato queste aree risultano abbandonate e prive di manutenzione, la cui mancanza ha determinato un enorme sviluppo della vegetazione spontanea.

Sull'area della part. 511, sono state individuate le unità immobiliari del Complesso in esame

- Fabbricato ex Poliambulatorio "PRAXIS" (ndr. sigla "PP");

- Fabbricati attività extra sanitarie (ndr. sigla "FF");

- Fabbricato ex Poliambulatorio storico (ndr. sigla "PS");

- Fabbricato ex Clinica (ndr. sigla "PC").

All'attualità, le unità immobiliari di cui sopra contengono al loro interno i resti delle attrezzature e gli arredi per il funzionamento dell'ex struttura sanitaria avendo il Fallimento provveduto nell'anno 2022 alla rimozione di materiali ingombranti e rifiuti speciali attraverso ditta specializzata. Lo stato in cui versano è di totale abbandono e degrado. Tali arredi sono stati oggetto di atti vandalici, di incendi, e di innumerevoli furti, di materiali in rame (cavi elettrici), ferro (tombini, tubazioni, inferriate, ringhiere) ed alluminio (infissi, divisori, rivestimenti).

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle risultanze della CTU redatta dall'ing. D'Angelo si evince che quanto in oggetto è stato edificato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

il fabbricato PS è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967, in seguito sono state eseguite opere in virtù delle seguenti autorizzazioni tutte rilasciate dal Sindaco del Comune di Santa Maria a Vico (Ce):

- in data 12 ottobre 1976 Licenza edilizia n. 81/76 prot. 2021;

- concessione di cui alla domanda presentata in data 20 ottobre 1989 e registrata in pari data prot. 11144;

- concessione edilizia n. 157/90 in variante alle concessioni 90/89 e 34/90;

- concessione edilizia n. 140/90;

- concessione edilizia n. 31/90;

- concessione edilizia n. 32/90;

- concessione edilizia n. 155/90.

Fatto salvo il Fabbricato storico PS, senz'altro edificato anteriormente agli

anni cinquanta e comunque prima dell'entrata in vigore della legge n. 1684/62 e, come tale, per esso non si pone alcun problema di regolarità urbanistica.

Le difformità evidenziate dall'analisi dei Titoli urbanistici forniti dal Comune di Santa Maria Vico, sono dovute alla mancata concessione edilizia nella realizzazione degli immobili FF - Fabbricati attività extra sanitarie, già demoliti a cura del Fallimento, nonché alcune piccole costruzioni in muratura riportate sul Foglio Catastali ma realizzati senza C.E. in epoca successiva all'entrata in vigore della legge n. 1684/62, che dovranno anch'esse essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA:

LOTTO 1

prezzo base euro 451.041,75 (Euro quattrocentocinquantunomilaquarantuno e settantacinque centesimi);

offerta minima presentabile euro 338.281,35 (Euro trecentotrentottomiladuecentottantuno e trentacinque centesimi).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: euro 10.000,00

CAUZIONE: 10% PREZZO OFFERTO

LOTTO 2

PREZZO BASE: EURO 2.217.832,50 (Euro duemilioniduecentodiciassettemilaottocentotrentadue e cinquanta centesimi);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO 1.663.374,40 (Euro unmilionesecentosessantatremilatrecentosettantaquattro e quaranta

centesimi).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: euro  
10.000,00 (Euro diecimila);

CAUZIONE: 10% PREZZO OFFERTO

PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti, risulta che detti immobili sono pervenuti  
a detta Società in forza dei seguenti titoli:

----- atto per Notar Italo Gisolfi di San Felice a Canello del 28 giugno 1977  
Rep.n.11352 Racc.n.1010 trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 8  
luglio 1977 ai nn.14297/12610, col quale è stato conferito nella esecutata la  
piena proprietà dell'intero fabbricato in Santa Maria a Vico alla Via Napoli  
con annesso terreno. Il fabbricato era all'epoca riportato nel Catasto  
Fabbricati al foglio 11, particelle 83, 87 sub 1, 87 sub 2, 87 sub 3, mentre  
l'annesso terreno era all'epoca riportato nel Catasto Terreni al foglio 11,  
particelle 72, 73, 81 e 88;

----- atto di compravendita per Notar Vincenzo Barletta di Caserta del 30  
dicembre 1980 Rep.n.10574 Racc.n.3428 trascritto a Santa Maria Capua  
Vetere in data 19 gennaio 1981 ai nn.1291/1154, col quale è stata venduta  
all'esecutata la zona di terreno in Santa Maria a Vico alla Via Napoli,  
limitrofa al fabbricato di cui sopra, della superficie catastale di mq.10.765  
all'epoca riportata nel Catasto Terreni al foglio 11, particella 279/a;

----- atto di compravendita per Notar Pasquale Liotti di Caserta del 20 luglio  
1984 Rep.n.7129 Racc.n.1987 trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 1°  
agosto 1984 ai nn.18230/16447, col quale è stata venduta all'esecutata la  
zonetta di terreno in Santa Maria a Vico alla Via Napoli, limitrofa al

fabbricato di cui sopra, della superficie catastale di mq.484 all'epoca riportata nel Catasto Terreni al foglio 11, particelle 321/e (mq.115), 71/b (mq.314), 209/c (mq.25) e 235/c (mq.30).

#### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Notaio Ludovico Maria Capuano.

#### OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di euro 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 ricerca 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 selezionando il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

#### L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

L'offerta è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015. Nel particolare:

a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

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 soggetti esercenti la potestà parentale previa autorizzazione del giudice tutelare;

d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, che non può essere superiore a 120 (centoventi) giorni, 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 dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

-una 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 dedicato del delegato aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Napoli IBAN IT10H0711003400000000013755;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

al soggetto che effettua l'offerta.

#### SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b).direttamente trasmessa 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.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che:

a).l'offerta si intende 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 deve 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 (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo da parte degli enti preposti).

Si comunica, inoltre, che:

-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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: ludovicomaria.capuano@postacertificata.notariato.it;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM 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.

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario dedicato del delegato aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Napoli IBAN IT10H071100340000000013755 il bonifico, con causale "Fallimento

7983/1999 Trib. SMCV, lotto ...., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato 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.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendita:

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal 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 SMCV.

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

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.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà 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.

#### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista 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.

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica

utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta) e le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato provvisoriamente all'offerente per quanto infra..

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto - nell'ordine di seguito 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;

-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 a quanto sopra indicato.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 27 febbraio 2025.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

-qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti 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);

-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione, 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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà

aggiudicato, provvisoriamente per quanto infra, 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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione diventerà definitiva se non perverrà al Notaio Delegato ai sensi dell'art.107 co.4 l.f. e nel termine, offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, correlata da idoneo deposito cauzionale. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario ed il miglior offerente con modalità da indicare (se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del miglior offerente).

In ogni caso, il trasferimento della proprietà del Lotto avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 90 dall'aggiudicazione divenuta definitiva presso Notaio designando dalla Procedura; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

#### SALDO PREZZO

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.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario

sul conto corrente bancario con l'indicazione del numero di procedura utilizzando le seguenti credenziali:

Banca di Credito Cooperativo IBAN IT10H0711003400000000013755.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

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.

#### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al quindici per cento 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzando le seguenti credenziali:

Banca di Credito Cooperativo IBAN IT10H0711003400000000013755.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dalle perizie e dalle certificazioni notarili redatte.

In particolare sebbene il Fallimento abbia già proceduto alla rimozione di rifiuti speciali attraverso ditta specializzata, potrebbero esistere resti di manufatti contenenti amianto.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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 di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato.

L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

**RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del curatore fallimentare, Prof. Avv. Amedeo Bassi, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, nella persona del Curatore Fallimentare Avv. Amedeo Bassi, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta, a mezzo pec al seguente indirizzo [avv.amedeobassi@legalmail.it](mailto:avv.amedeobassi@legalmail.it).

#### PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b).inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno

30 (trenta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c).pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it), almeno trenta (30) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d).invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, Notaio Ludovico Maria Capuano con studio in Napoli alla Via Depretis n. 5 - tel 0815515241 email [lcapuano@notariato.it](mailto:lcapuano@notariato.it).

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti aventi diritto.

Il professionista delegato

Notaio Ludovico Maria Capuano