

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SETTIMA SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 398/1985**

**G.D. Dott. Eduardo Savarese – Curatore: Dott.ssa Gioconda Fortuna**

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

L'avv. **Maurizio Spirito**, c.f. SPRMRZ67S25F839V, con studio in Napoli alla via Padova n. 22, professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare, di seguito meglio descritto, rientrante nella massa attiva del Fallimento "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", Tribunale di Napoli n. 398/1985, giusta ordinanza di delega del 7 gennaio 2025, emessa dal G.D., Dott. Eduardo Savarese,

**AVVISA CHE IL GIORNO MERCOLEDI' 14 MAGGIO 2025, alle ore 11,00 e ss**

si procederà all'esame delle offerte ed alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** della seguente unità immobiliare, meglio descritta, in ogni sua parte, nella perizia dell'arch. Nunzio Cioffi del 14 giugno 2023, nonché nella relazione notarile ipocatastale ventennale a firma del notaio Giuseppe Iervolino del 10 luglio 2024, atti depositati nel fascicolo della procedura e che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio per quanto concerne le caratteristiche, gli oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili.

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà dei locali posti al piano terra, con accesso diretto dal secondo cortile del fabbricato in Frattaminore (NA) alla via Roma n. 37 (già n. 42), costituiti dall'unione di due subalterni catastali (10 e 11), rispettivamente destinati a rimessa ed abitazione. L'intero cespite è costituito da due ampi locali, senza mura divisorie interne con annessi due gruppi di servizi igienici e da due vani con annesso servizio igienico. La superficie commerciale complessiva è stimata in mq. 190 (mq. 70 per il sub 10 e mq. 120 per il sub 11) ed ha un'altezza netta interna variabile da mt. 2,85 a mt. 3,95.

**Dati catastali:** in NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, p.lla 377 sub 10, cat C/6, classe 2, sup. catastale mq. 73, rendita € 79,17 e foglio 5, p.lla 377, sub. 11, cat A/4, classe 6, vani 3,5, sup. catastale mq. 119, rendita € 234,99, entrambi in via Roma n. 42 piano terra.

**Confini:** Il cespite nella sua interezza (unione dei subalterni 10 e 11) confina a nord con subalterno 9, ad est con particella 379 e subalterno 12, a sud ed ovest con area esterna, secondo cortile.

**PREZZO BASE DI VENDITA: euro 103.000,00 (centotremila/00);**

**OFFERTA MINIMA: (75% del prezzo base): euro 77.250,00 (settantasettemiladuecentocinquanta/00);**

**RILANCIO MINIMO: euro 3.000,00 (tremila/00)**

(In fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito indicare numeri decimali).

**Occupazione:** i beni in vendita sono liberi.

#### **SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA**

L'Esperto Estimatore, arch. Nunzio Cioffi, nella perizia del 14 giugno 2023, depositata nel fascicolo della procedura fallimentare riporta, tra l'altro, quanto segue:

##### **Difformità catastali**

*La planimetria catastale è stata depositata in data 31/01/1940.*

*Le planimetrie catastali dei due subalterni 10 e 11 sono presentate in un unico grafico, unitamente ad altri subalterni facenti parte dello stesso complesso immobiliare.*

*L'identificazione della singola unità immobiliare può rilevarsi da scritte riportate a mano che inconfutabilmente individuano l'immobile.*

*Sulla planimetria catastale, le due unità immobiliari, sub 10 e sub 11, sono confinanti e separate da una parete divisoria*

.....

**LE PLANIMETRIE CATASTALI SONO DIFFORMI DALLO STATO DEI LUOGHI.**

***Elenco delle difformità riscontrate:***

***A- Incremento di superficie e di volume***

***B- Accorpamento delle due unità immobiliari (sub 10 e su 11)***

***C- Diversa distribuzione degli spazi interni***

***D- Accorpamento con le unità immobiliari limitrofe***

**Variazioni catastali nel ventennio**

*Dall'esame della visura catastale storica non risultano variazioni dei dati significativi essenziali (foglio, particella, subalterno, consistenza).*

*Identificazione della particella attuale e storica del terreno*

*Il compendio immobiliare incide sulla particella 63 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Frattaminore.*

*Non vi sono variazioni nell'ultimo ventennio.*

*La particella di terreno dal 2/01/1972, è classificata come ente urbano di consistenza pari a 1.570 mq.*

**Conformità edilizia**

.....

**Regolarità urbanistica**

*Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non hanno avuto riscontro.*

*Il fabbricato è inserito nelle mappe catastali e risultano depositate le planimetrie sin dall'anno 1940.*

*Pertanto, per la regolarità urbanistica degli immobili lo scrivente fa riferimento alle planimetrie catastali depositate.*

*Dall'esame delle planimetrie catastali dei due subalterni 10 e 11 rileva le seguenti difformità:*

- A- Incremento di superficie e di volume*
- B- Accorpamento delle due unità immobiliari (sub 10 e su 11)*
- C- Diversa distribuzione degli spazi interni*
- D- Accorpamento con le unità immobiliari limitrofe*

*A – L'incremento di superficie e di volume è relativo alla porzione di fabbrica posta sul fronte ovest , trattasi di una superficie di 82 mq per uno sviluppo volumetrico di 252 metri cubi.*

*$V = 82 \times 3.075 (h \text{ media}) = 252 \text{ mc.}$*

*B- Le due unità immobiliari, identificate catastalmente come sub 10 e sub 11, con due distinte destinazioni funzionali, rispettivamente rimessa/autorimessa ed abitazione, sono accorpate mediante demolizioni di pareti limitrofe.*

*C – Vi è diversa distribuzione di spazi interni ed apertura di varchi nelle murature.*

*D - Sono stati creati dei varchi di collegamento con le unità immobiliari confinanti, in particolare sul fronte est vi è collegamento con il subalterno 12 e sul fronte nord vi è collegamento con il subalterno 9.*

.....

*Le difformità urbanistica rilevate ai punti B e C ( accorpamento delle due unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni) costituiscono un abuso formale, annoverabili fra gli interventi sanabili con una comunicazione di inizio lavori asseverata.*

*Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n. 380/01 smi.*

*La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 2.000 compreso oneri fiscali, diritti di segreteria e sanzione per omessa comunicazione.*

*La difformità rilevata al punto A, costituisce incremento di superficie e volumetria, non vi è possibilità di sanatoria in area classificata in zona A (centro storico).*

*E' necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai grafici catastali.*

*La difformità urbanistica rilevata al punto D, necessita di ripristino dello stato dei luoghi in quanto collega altra proprietà.*

*Relativamente ai punti A e D, il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stato calcolato nel dettaglio con computo metrico estimativo.*

*I prezzi unitari sono stati dedotti, ove possibile, dal Tariffario per le Opere pubbliche della Regione Campania edizione 2022, per le categorie d'opera non presenti sono stati adottati nuovi prezzi in uso nel mercato locale delle ristrutturazioni edilizie.*

.....

*Il costo dei lavori di ripristino è risultato essere pari ad euro 14.200 oltre IVA.*

*A tale importo vanno aggiunti gli oneri per istruttoria tecnica della pratica e la direzione dei lavori che si stimano pari al 12% dell'importo, pari ad euro 1.700.*

*Il costo totale dell'intervento compreso IVA spese tecniche ammonta, in c.t., ad euro 19.400.*

.....

*L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.*

### **PROVENIENZA**

Relativamente agli atti di provenienza dei beni oggetto del presente avviso si invitano gli offerenti a consultare la relazione notarile ipocatastale ventennale del 10 luglio 2024, a firma del notaio Giuseppe Iervolino, depositata agli atti della procedura.

I beni immobili oggetto di vendita sono pervenuti alla Massa attiva del Fallimento con sentenza n. 5237/2022 emessa dalla Corte di Appello del 13 dicembre 2022, che ha confermato la sentenza n. 1983/2013 emessa dal Tribunale di Napoli in data 12 febbraio 2013. Detta sentenza, all'esito del giudizio di divisione, ha assegnato al Fallimento "XXXXXXXXXXXXXXXX", Tribunale di Napoli, n. 398/1985, i cespiti in NCEU del Comune di Frattaminore e cioè 1) l'autorimessa al foglio 5, particella 377, sub. 10, via Roma n. 42, piano T, categoria C/6, classe 2,

rendita euro 79,17 e 2) l'appartamento al piano terra al foglio 5, particella 377, sub. 11, via Roma n. 42, piano T, categoria A/4, classe 6, vani 3,5, sup.cat. 119 mq., rendita euro 234,99.

### GRAVAMI

Così come certificati dal notaio Giuseppe Iervolino nella sua relazione del 10 luglio 2024, sui beni oggetto di vendita sussistono, nel ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione dell'8 luglio 1999 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ai n.ri 25204/17724 relativa alla domanda giudiziale di divisione del 7 marzo 1995, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX ed a favore XXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX, avente ad oggetto, tra gli altri, gli immobili oggetto del presente avviso;
- trascrizione del 10 febbraio 1998 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ai n.ri 3945/3083 relativa alla sentenza dichiarativa del fallimento dichiarato dal Tribunale di Napoli il 6 giugno 1985 (per mero errore nella relazione notarile indicata anno 1998), rep. 7464, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX o XXXXXXXX, avente ad oggetto gli immobili in Frattaminore (NA) identificati al foglio 5, p.lla 377, sub 18, 8, 9, 10, 14, 19, 3 e 4, integrata con successiva trascrizione del 22 luglio 2003, ai n.ri 30894/22131 per inserimento dei cespiti mancanti siti in Giugliano in Campania.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso i falliti e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "offerta telematica"** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica, società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A., *www.astetelematiche.it*.

Il "manuale dell'utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile su [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).L'

offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, **entro le 23:59 del giorno martedì 13 maggio 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta@pvt.dgsia@giustiziacert.it*.

**L'offerta di acquisto è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e deve contenere ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non

abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o dalla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta, inoltre, dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, ASTE GIUDIZIARIE aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente

**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);

- se l’offerente è coniugato in comunione legale dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l’offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l’offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulate da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l’offerta;
- se l’offerta è formulata da “procuratore legale” ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta.

Qualora l’offerente partecipi “per persona da nominare”, l’offerta dovrà contenere l’espressa indicazione della circostanza con onere dell’offerente/procuratore di effettuare la comunicazione dei dati dell’eventuale aggiudicatario (*electio amici*) nelle forme e nei termini di cui all’art. 583 c.p.c.. Qualora l’offerta sia “per persona da nominare”, inoltre, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario è tenuto a dichiarare entro 3 (TRE) giorni dalla vendita i dati della persona per la quale ha presentato l’offerta, depositando il relativo mandato avente data anteriore alla presentazione dell’offerta, direttamente al professionista delegato, personalmente, ovvero mediante dichiarazione, munita di sottoscrizione digitale, da inviare all’indirizzo p.e.c. del professionista delegato [mauriziospirito@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:mauriziospirito@avvocatinapoli.legalmail.it); in mancanza, l’aggiudicazione diviene definitiva a suo nome, in applicazione degli artt. 1402 e 1405 c.c., in combinato disposto con gli artt. 583 e 591 *bis* c.p.c..

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.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico o carte 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). Il bollo può essere pagato sul portale

dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta** con firma digitale e trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12 co. 5 del D.M. 32/2015, 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 D.P.R. n. 68 del 2005; - il gestore di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando 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, co. 4 del D.M. 32/2015).

All'offerta dovrà essere allegata, dichiarazione debitamente sottoscritta dall'offerente nella quale si dichiara:

- di aver preso visione delle perizie di stima con i relativi allegati, della relazione notarile, dell'avviso di vendita, di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita, anche di carattere fiscale, così come che le spese ed i tributi di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario e la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- di rinunciare, in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parte dell'immobile posto in vendita, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori per la restituzione del prezzo e delle spese sostenute e di accettare espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2, c.c., la vendita è a rischio e pericolo dell'offerente;
- di rinunciare, in relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti, nonché dopo il fallimento, verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.



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, comma 1, del D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente e in unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al **DIECI PER CENTO (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul predetto conto corrente bancario intestato al Gestore della Vendita **ASTE GIUDIZIARIE** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il sopraindicato

**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)

tale somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente resosi aggiudicatario.

Il bonifico, con causale "**FALL. TRIB NAPOLI N. 398/1985, lotto UNICO, versamento cauzione**" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'asta telematica, ossia **entro le ore 23:59 del giorno di martedì 13 maggio 2025.**

Qualora il giorno fissato per l'asta telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul predetto conto corrente secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso della procedura di aggiudicazione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica – previo impulso del delegato – agli offerenti non resisi aggiudicatari, tramite bonifico che sarà eseguito esclusivamente all'IBAN di

provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale *www.astetelematiche.it*. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario fissato dell'asta telematica sopra indicata.

La partecipazione degli offerenti all'asta telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito *www.astetelematiche.it*, accedendo alla stessa, con le credenziali personali ed in base alle indicazioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti, per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Al riguardo si rappresenta 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **MODALITA' ASINCRONA** sull'offerta più alta, secondo il sistema di **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito *www.astetelematiche.it*;
- ii) ogni partecipante potrà formulare **OFFERTE IN AUMENTO** nel periodo di durata della gara in misura non inferiore all'importo di **euro 3.000,00 (tremila/00)**;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

**La gara avrà termine alle ore 13,00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia le ore 13,00 di mercoledì 21 maggio 2025.**

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, fino a mancata presentazione di offerte nel periodo di prolungamento entro un massimo, in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (quindi per un totale di tre ore).

**La deliberazione finale sulle offerte** all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Qualora il termine finale sulle offerte venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta 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 comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procede come segue:

**- Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita (e sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con

una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale); in tal caso rimetterà gli atti al G.D. e l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'autorizzazione di quest'ultimo;

**- Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato verificherà l'eventuale formulazione di rilanci ed individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

\* maggior importo del prezzo offerto;

\* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

\* a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista delegato procederà, entro il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, come segue:

1- 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 d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

2 - 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 d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale); in tal caso rimetterà gli atti al G.D. e l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'autorizzazione di quest'ultimo.

**SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato dell'offerta o, in mancanza, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- ✓ bonifico bancario sul conto corrente intestato "FALL. TRIB NAPOLI N. 398/1985", i cui estremi il Professionista Delegato si riserva di indicare all'esito dell'aggiudicazione, specificando nella causale "*FALL. TRIB NAPOLI N. 398/1985, lotto UNICO, saldo prezzo e fondo spese*" (con la precisazione che - ai fini della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure

- ✓ consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli "*FALL. TRIB NAPOLI N. 398/1985*".

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del fondo spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1382 e ss. c.c. ed il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c..

#### SALDO SPESE

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate (bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*FALL. TRIB NAPOLI N. 398/1985*" l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per gli oneri e per le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario), fondo la cui entità viene fissata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**.

Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, così come pure quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Le stesse saranno eseguite dal professionista delegato salvo che, esclusivamente con riguardo alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l'aggiudicatario espressamente lo esoneri per iscritto.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice Delegato.

## REGIME DELLA VENDITA

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, il trasferimento dei beni e la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso. Come sancito dall'art. 585, co. 4, c.p.c. "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231" (decreto antiriciclaggio).

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi, spese ed anticipazioni dovute per le formalità di trasferimento anche i compensi, rimborsi, spese ed anticipazioni dovute per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno eseguite dal professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario non decida di provvedervi autonomamente.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo, esecuzione che, in ogni caso, sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario, con esonero della procedura.

I suddetti beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., alle seguenti condizioni:

- a) la vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento. Essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) 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;
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi per mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc. – per qualsiasi motivo non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo;

- d) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario. Saranno pure a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, gli eventuali oneri condominiali dovuti per legge, nonché tutti i costi e le spese necessarie per eseguire volture catastali, aggiornamenti e dichiarazioni e/o concessione in sanatoria. Non sarà ovviamente cancellata la trascrizione della domanda introduttiva del giudizio di divisione atteso che la stessa ha avuto un effetto prenotativo rispetto all'emissione della sentenza che, tra l'altro, ha attribuito i beni al Fallimento;
- e) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- f) qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione;
- g) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

### **SOSPENSIONE DELLA VENDITA**

Il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

La vendita sarà proceduta:

- a) dalla pubblicazione sul "*portale delle vendite pubbliche*" ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) ex art. 490 co., 1 c.p.c., almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di un annuncio con allegati copia dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e della relazione di stima completa di fotografie;
- b) dalla pubblicazione della suindicata documentazione, almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte d'acquisto, sui siti internet "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)", "[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)" e "[www.astelegale.net](http://www.astelegale.net)";
- c) dalla pubblicazione, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet "[Casa.it](http://Casa.it)", "[Idealista](http://Idealista)" e "[Backeka.it](http://Backeka.it)", almeno **quaranta giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente

una descrizione sintetica e riassuntiva delle unità immobiliari in vendita e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione di siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- d) dall'invio, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 30 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di n. **500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget** a residenti nelle zone in cui sono ubicati gli immobili posti in vendita.

### **INFORMAZIONI ED ACCESSI AGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto possono visitare gli immobili in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Ai sensi dell'art. 590 c.p.c. la richiesta di visita deve avvenire - tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) dove, nel dettaglio dell'inserzione è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita, oppure prendendo contatto esclusivamente con il professionista delegato alla vendita, avv. Maurizio Spirito al quale gli interessati possono rivolgersi previo appuntamento contattandolo al numero di cellulare 3479073526 o a mezzo *e.mail* all'indirizzo [avvspiritomaurizio@virgilio.it](mailto:avvspiritomaurizio@virgilio.it).

Si precisa che, per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde 848.58.20.31, centralino 0586/20141 ed *e.mail* [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale alla relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione del gestore della vendita telematica e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

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

Napoli, 07/02/2025

Il Professionista delegato

*Avv. Maurizio Spirito*



