

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE FALLIMENTARE - AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato **Dott. Sabato Montella**, con studio in Visciano alla Via Dei caduti, 21, iscritto nell'Albo dell'Ordine dei dottori commercialisti;

- vista la delega del G.D. **Dott. Antonio Cirma del 13.05.2025**;
- vista l'entrata in vigore del DL n.83 del 2015, convertito in legge n.132 del 2015;
- vista la pubblicazione in G.U. - serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161 -quater disp. att. cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;
- letto l'art.161 ter disp. att. cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015;
- letti gli atti del processo fallimentare **N. RGE 87/2021**, promosso da Omissis contro Omissis
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **23.09.2026 alle ore 15.00 e seguenti**, si procederà **alla**

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE**  
**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)**

innanzi al Professionista Delegato presso la sala Aste adibita dalla società degli immobili ed al prezzo base in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 15.00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 15.00 del giorno 22.09.2026**

**La vendita si terrà il giorno 23.09.2026 ore 15.00 e seguenti** innanzi al Professionista Delegato in modalità telematica; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

**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).**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Sabato Montella.

### **OFFERTA**

**L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari 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.**

**-L'offerta deve 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 dell'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 legale tutore), anagrafici e contatti;
- d) l'indicazione del prezzo offerto e 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;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

**-All'offerta dovranno essere allegati:**

- 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 della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e 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**

che, in via alternativa, l'offerta

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata,

oppure:

b) sia 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 (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).

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, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **[sabato.montella@pec.it](mailto:sabato.montella@pec.it)**; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **Cauzione**

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**PROC. Fall. N. 87/2021 – TRIB. Napoli Nord – CAUZIONI**) acceso presso Credit Agricole con il seguente codice **IBAN IT61N0623040021000057737769**; il bonifico deve essere

effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

**In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato pagamento del saldo prezzo.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.astetelematiche.it**; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico 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 sito www.astetelematiche.it, 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

in ogni caso 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

**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 ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

- nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:**

a) **in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 cpc con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al Valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;**

b) **in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 13.00 del 30.09.2026** (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il

professionista ha avviato la gara); **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 12 (dodici) prolungamenti e, 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.

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.

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

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

**Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.**

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

#### **SALDO PREZZO**

**Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni termine non soggetto a sospensione feriale)** (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura alle coordinate che saranno indicate dal Delegato alla vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Napoli Nord Procedura fallimentare n. 87/2021”**.

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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art.2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art.41 D.Lgs.385/1993.

#### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità di cui sopra, dovrà versare un importo pari al **venti per cento (20%)** per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al **venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

**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.

#### **ISTANZA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.**

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

### **PRECISAZIONI**

La vendita 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. 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 cui 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), 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.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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.

**L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.**

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

**Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario**, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art.560 comma 4 cpc).

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto-in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

#### **PUBBLICITÀ LEGALE**

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

a) mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;

- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

- indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti web **www.astegiudiziarie.it. (e relative riviste collegate ad aste giudiziarie)** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti web **www.astetrasparenti.it** (e relative riviste collegate ad aste trasparenti) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

c) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi

limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno **30 giorni** prima della vendita ai **creditori iscritti non comparsi** ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, tramite il Curatore, 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; fornire agli interessati precisazioni in ordine alla presentazione delle offerte e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **DESCRIZIONE**

**Piena ed esclusiva proprietà** costituito da due locali contigui ad uso deposito, ubicati nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla Via San Castrese n. 9, all'interno del fabbricato condominiale denominato "Condominio Omissis".

Gli immobili sono posti al piano seminterrato (S1) del fabbricato e risultano funzionalmente collegati, costituendo di fatto un'unica unità utilizzata in modo unitario. L'immobile è classificato come deposito/magazzino (categoria catastale C/2) e si sviluppa su una superficie complessiva di 400 mq.

L'accesso ai locali avviene:

- dalla rampa carrabile condominiale;
- dal vano scala interno del fabbricato.

La destinazione catastale è C/2 (deposito).

### DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli come segue:

Foglio 17, Particella 143, Subalterno 13: Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 245 mq, Rendita € 974,30

Foglio 17, Particella 143, Subalterno 14: Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 155 mq, Rendita € 616,39

### CONFINI DEL BENE:

I locali confinano:

<b>A nord</b>	Con area condominiale ed immobile sub.14	<b>A nord</b>	Con area co dominiale
<b>A est</b>	Con giardino annesso all'appartamento intern 1 e con giardino annesso all'appartamento interno 2	<b>A est</b>	Con locale caldaia e giardino annesso all'appartamento interno 1
<b>A sud</b>	Con rampa d'accesso - giardino annesso all'app. interno 3 e con giardino annesso all'appartamento interno 2	<b>A sud</b>	Con rampa d'accesso - giardino annesso all'app. interno 3 e con giardino annesso all'appartamento interno 2
<b>A ovest</b>	Con area condominiale	<b>A ovest</b>	Con area co dominiale ed immobile sub.14

**SUB.13 - seminterrato A**

**SUB.14 - seminterrato B**

### CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Gli impianti presenti (elettrico e idrico) risultano:

- privi di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008;
- non adeguati alle normative vigenti.

Manca inoltre:

- l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Ogni intervento di adeguamento resta a totale carico dell'aggiudicatario.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

I dati catastali relativi al bene oggetto della presente procedura sono coerenti con i dati identificativi contenuti nell'atto di provenienza atto rep. 2840 - in capo alla società fallita. Le schede catastali sub.13 e 14 sono presenti in banca dati CATASTALE ma risultano difformi per alterazioni urbanistiche interne - concernenti cambi di destinazione d'uso e diversa distribuzione spazi interni.

### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

L'immobile in esame è parte di un corpo di fabbrica edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dall'Ente in data 14/03/1977 al numero 1797 alla soc. Omissi con annessi atti di variante alla originaria licenza n°1591/68.

(N.B.) - Gli accertamenti di conformità urbanistica effettuati sugli atti tecnici inerenti il predetto titolo comparati con le risultanze metriche relative all'attuale stato dei luoghi hanno fatto emergere le seguenti difformità.

- cambio di destinazione d'uso del locale da deposito a laboratorio con annesse opere di diversa distribuzione spazi interni - la creazione di servizi igienici e la modifica delle sagome prospettiche con l'apertura di vani esterni e relative opere.

le difformità di cui sopra non potranno essere sanate secondo l'art.36 del DPR 380/01. Manca il certificato di agibilità con l'evidenziazione del deposito dei calcoli al Genio Civile, manca il certificato relativo agli impianti D.M.37/08, necessità di ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Ai fini della sanatoria delle predette difformità si prevederà il ripristino dello stato dei luoghi e quindi ai fini estimativi una decurtazione percentuale del 20% sul valore di stima per costi di ripristino stato dei luoghi oltre ad oneri tecnici concernenti le suddette operazioni di ripristino funzionale ed adeguamento degli impianti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

libero

## **VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO**

Dalle verifiche urbanistiche e territoriali risulta che:

- l'area non è soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- non risultano servitù attive o passive ulteriori rispetto a quelle condominiali;
- eventuali oneri condominiali e spese di gestione restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti di legge.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, di Napoli 2 sull'immobile di cui al foglio 17, particella 143, subalterno 14 NON risultano formalità pregiudizievoli, mentre sull'immobile di cui al foglio 17, particella 143, subalterno 13, risultano le formalità pregiudizievoli di seguito elencate:

### **TRASCRIZIONI**

a) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 25 marzo 2022 ai nn. 14074/10816.

### **ISCRIZIONI**

- b) iscrizione di ipoteca legale del 15 dicembre 2006 ai nn. 94418/37625;
- c) iscrizione di ipoteca legale del 13 febbraio 2013 ai nn. 6863/595;
- d) iscrizione di ipoteca giudiziale del 14 maggio 2019 ai nn.23948/2864;
- e) iscrizione di ipoteca giudiziale del 6 aprile 2012 ai nn. 14857 /1449.

### **LEGITTIMITA' E STATO DEI LUOGHI:**

L'immobile in esame si sviluppa nel Comune di Marano di Napoli - dista dal Capoluogo 8/11 km - fa parte della città metropolitana di Napoli in Campania è posto in parte sulla collina dei Camaldoli ed In termini demografici è costituito da una popolazione di 57.665 abitanti - Più precisamente - il predetto Comune è situata a nord-ovest di Napoli - dista all'incirca 8 km dall'Asse Mediano - una decina di km dalla Tangenziale di Napoli ed appena dieci chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino. La Via ove si sviluppa il complesso edilizio

di cui è parte l'immobile in esame (Via San Castrese) ricade - nel merito - ai margini del centro cittadina e più precisamente ad 1,00 Km dalla Casa Comunale ed a 2,766 Km dal Comune di Napoli - parte collinare - Zona Camaldoli. Nel merito il sistema viario interno - per chi proviene dal centro cittadino - è rappresentato dalle seguenti arterie primarie di collegamento quali : - Via San Rocco - Via Padreterno - Via Monte e Via Del Mare. La zona è caratterizzata da opere primarie di sufficiente livello - (strade asfaltate illuminazione e rete fognaria). Le infrastrutture secondarie - tutte - quali: - uffici - poste - banche - farmacia - negozi di generi alimentari primari ed altre attività commerciali distano circa 1,500 Km. mentre i servizi di trasporto pubblico risultano essere posti sulla Via del Mare e cioè a circa 250,00 mt. L'immobile in esame - costituito da un'unica unità immobiliare - catastalmente identificato dai subalterni 13 e 14 è parte di un corpo di fabbrica a destinazione abitativa di tipo popolare sviluppatosi all'interno di un apposito lotto. Nella fattispecie detto manufatto è stato realizzato nel 1975 con fondi della GESCAL ed è nel merito formato da 3 livelli oltre il piano s/1 - il tutto - così come evidenziato in precedenza - sviluppatosi all'interno di un complesso edilizio denominato condominio " San Omissis" .

Nel merito l'accesso all'immobile in esame avviene sia dalla rampa scale interna allo stabile - quest'ultima raggiungibile attraverso un apposito viale interno condominiale che dalla via esterna (previo un cancello in ferro del tipo carrabile e pedonale con annesso citofono) si diparte sino all'ingresso principale dello stabile - che - dalle rampe adiacenti le parti comuni interne ed esterne al complesso edilizio in esame. In termini tipologici le parti comuni esterne sono rappresentate da viali asfaltati e pavimentazione in gres - mentre - il corpo di fabbrica principale nel cui interno si sviluppano n°16 unità immobiliari è composto da una struttura portante in c.a. - solai del tipo misto a travetti in c.a. e laterizi - tompagni in tufo - tramezzi in lapillo e con copertura piana. I prospetti esterni sono rappresentati da sagome finestra e balcone con antistanti aggetti costituiti da mensole con ringhiere in ferro. Le pareti esterne sono rivestite con intonacate e pittura oltre ad una zoccolatura di base formata mattonelle in gres - il tutto in scadenti condizioni d'uso e manutenzione. Per quanto concerne le parti comuni interne androne e vano scala, si evidenzia, che il vano d'accesso primario è nel merito costituito da un portone in ferro a due ante con vetri, una pavimentazione interna in monocottura smaltata ed

un rivestimento in doghe di legno, i rampanti scala sono rivestiti in marmo con ringhiere in ferro e le pareti laterali con intonaco e pittura il tutto completo d'impianto citofonico, illuminazione ed ascensore.

Nel merito le condizioni d'uso e manutenzione sono nell'insieme mediocri.

In termini tipologici l'immobile in esame posto al piano S/1 - con accesso sia dalla rampa di scale posta all'interno dello stabile che dall'area esterna condominiale è composto da un unico locale.

Nel merito si evidenzia che lo stato di manutenzione dell'immobile è nell'insieme mediocre/scadente.

Criticità: presenza di umidità ascendente sulle pareti laterali e soffitti terraneo; presenza di pozzetti di scarico acque chiare e scure all'interno dei locali N.B.

Il Regolamento Edilizio Comunale all' Art. 137 - Agibilità: Piani interrati prescrive:

1. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2, con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

2. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda alla perizia del tecnico.

#### **PROVENIENZA:**

Gli immobili sono pervenuti alla società fallita in forza di atto notarile rep. n. 2840 del 29/09/1983, con provenienza dalla società Omissis.

La titolarità è di piena proprietà (1000/1000).compravendita a rogito del notaio Omissis di Napoli, rep. n. 2840, in data 29 settembre 1983, registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di Napoli in data 13 ottobre 1983 al n. 16332/a e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data 1 ottobre 1983 ai nn. 27863/23849

## **PRECISAZIONI**

La vendita telematica riguarda sia i beni mobili inventariati (come da verbale di inventario allegato) sia il bene immobile sopra descritto.

Entrambi i beni costituiranno il Lotto Unico, secondo le modalità e condizioni di cui all'ordinanza di vendita allegata.

Ai beni mobili inventariati è stato attribuito un valore pari ad euro 1.000,00 (mille/00), oltre iva, mentre per i beni immobili l'importo di stima è pari ad euro 86.105,20. Nell'avviso di vendita sarà indicato un unico prezzo complessivo pari ad euro 87.325,20, somma determinata dal valore dei beni immobili pari ad euro 86.105,20 e dal valore dei beni mobili pari ad euro 1.220,00, iva compresa. Con riferimento ai beni mobili, a seguito della vendita sarà emessa la relativa fattura di vendita. Inoltre si precisa che i costi di liberazione degli immobili sono posti integralmente a carico degli acquirenti. Si precisa che il valore finale dei beni mobili seguirà l'iter di riduzione dei beni immobili.

## **VALORE DI STIMA**

Prezzo base d'asta € **87.325,20** (Euro ottantasettemilatrecentoventicinque/20)

## **PREZZO BASE – VALORE D'ASTA**

Il prezzo base è fissato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come segue:

- **Valore d'asta** (o prezzo di riferimento): € **49.120,43**;
- **Offerta minima** (al netto delle spese di trasferimento, in cui sono comprese le spese di cancellazione di ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole, e dei tributi gravanti sull'acquirente) € **36.840,31** (75% di € **49.120,43**);
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00**

La relazione di stima è pubblicata sul sito internet:  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Custode Curatore (Dott. Sabato Montella), al quale potranno essere richieste maggiori informazioni.

\*\*\*\*\*

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella perizia stimativa in atti a firma del Geom. Salvatore Segreti alla quale si rinvia per più

dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale, urbanistica ed edilizia, nonché lo stato di occupazione degli stessi.

La vendita 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. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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.

Visciano, 28 maggio 2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

dott. Sabato Montella