

TRIBUNALE DI NAPOLI  
CONCORDATO PREVENTIVO IN CONTINUITÀ AZIENDALE  
TERME DI AGNANO SPA IN LIQUIDAZIONE  
R.G. 3/2025

Giudice Delegato: Dott. Marco Pugliese  
Commissario Giudiziale: Dott. Pasquale Miano  
Liquidatore Giudiziale: Avv. Andrea Torino

AVVISO DI VENDITA

Vista l'omologazione con sentenza n. 150/2025 pubbl. il 11/09/2025 il Tribunale di Napoli, Settima Sezione Fallimentare del "concordato preventivo di TERME DI AGNANO S.p.A. in liquidazione, p. iva 00642490635, con sede legale in Napoli, via Agnano Terme s.n.c." e visto il provvedimento emesso in data 16.04.2026 dal G.D. Dott. Marco Pugliese di autorizzazione alla vendita, il Liquidatore Giudiziale Avv. Andrea Torino

AVVISA

della vendita del compendio immobiliare meglio descritto a seguire, **nella modalità telematica asincrona**, al prezzo base e con il rilancio minimo di seguito riportato.

**LOTTO UNICO:** immobile, in precedenza in parte adibito all'esercizio dell'attività alberghiera Hotel Terme di Agnano, sito in Napoli (NA) nei Campi Flegrei, Via Agnano agli Astroni n. 24 dotato uffici amministrativi, di camere doppie e triple, sale meeting e congressi, due sale ristorante, di cui una panoramica, oltre area parcheggio di pertinenza dello stabile e quote aree comuni non censibili. Il lotto oggetto di vendita rientra nel più ampio complesso immobiliare in titolarità della società Terme di Agnano S.p.A. (*evidenziato nella planimetria sub ALL. 1 - pubblicato*). Per chiarezza, si specifica che il lotto oggetto di vendita riguarda il solo bene immobile e non ricomprende l'attività commerciale in esso precedentemente esercitata.

Il complesso è distribuito su cinque piani, di cui quattro fuori terra e uno interrato. La parte descrittiva viene fornita unicamente per quanto attiene il suddetto immobile, già adibito in precedenza in parte all'esercizio dell'attività alberghiera, non rientrando nel perimetro della cessione, nell'ambito del

presente avviso di vendita, né la parte termale né ogni altro bene mobile o immobile, concessioni, licenze ed altro non espressamente incluse nel presente avviso.

Segnatamente, il complesso immobiliare oggetto di vendita è composto:

A) dal fabbricato (*sub ALL. 2 - pubblicato*), in precedenza già adibito in parte ad attività alberghiera consistente in:

- Piano Seminterrato: uffici, depositi, spogliatoi, bagni, vani ascensore, scale collegamento principali e di emergenza, centrale termica dell'albergo.
- Piano Terra (in quota parte come di seguito meglio indicato): sale conferenze, servizio di piano, vani ascensore, scale collegamento principali e di emergenza, bagni clienti.
- Piano Primo: camere d'albergo, zona anticamera guardaroba ingresso, corridoio, servizio di piano, vani ascensore, scale collegamento principali e di emergenza.
- Piano Secondo: camere d'albergo, zona anticamera guardaroba ingresso, bagno, corridoio, servizio di piano, vani ascensore, scale collegamento principali e di emergenza, anti w.c. e w.c., sale riunioni.
- Piano Terzo: camere d'albergo, zona anticamera guardaroba ingresso, bagno, corridoio, servizio di piano, vano ascensore, scale collegamento principali e di emergenza, sala TV, anti w.c. e w.c., atrio.
- Ristorante: anti w.c. e w.c., atrio, ristorante, mensa personale, cucina, acquario, pasticceria, dispensa, locale celle frigorifere, deposito.

B) area parcheggi, così come evidenziata nella planimetria (*sub ALL. 3 - pubblicato*);

C) porzione dell'area comune non censita, posta a servizio di tutti gli immobili siti nel più ampio complesso immobiliare Terme di Agnano, così come evidenziata nella planimetria (*sub. all. 4 - pubblicato*). Con riguardo a tale ultimo punto C), i partecipanti prendono atto e riconoscono che si tratta una area comune non censita i cui rapporti con gli altri comproprietari andranno successivamente dagli stessi regolati, se del caso anche attraverso la costituzione di un regolamento di gestione delle aree comuni non censita e/o condominio.

\*\*\*

Si precisa che nella perizia redatta, su incarico del Tribunale di Napoli, dall'Ing. Flavio Toscano (*sub ALL. 5 - pubblicato ad esclusione degli allegati, richiedibili previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza*), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, si evidenzia la necessità di procedere ad un frazionamento del compendio oggetto di cessione rispetto agli altri cespiti della Società, oltre l'esistenza di difformità edilizie/urbanistiche rispetto allo stato

attuale dell'immobile. Nella perizia, inoltre, risultano descritti anche aree e fabbricati non oggetto di cessione nell'ambito del presente avviso.

Successivamente alla redazione della perizia, risultano effettuati i necessari aggiornamenti catastali dell'immobile oggetto di vendita come meglio di seguito precisato nonché risulta avviato il procedimento di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica (come di seguito meglio evidenziato). Alla relazione estimativa redatta dal perito incaricato Ing. Flavio Toscano – sebbene parzialmente superata – integralmente si rimanda per una più puntuale descrizione ed identificazione del compendio oggetto di cessione.

**La relazione estimativa redatta dal perito incaricato Ing. Flavio Toscano (ed esclusione degli allegati) viene pubblicata congiuntamente al presente avviso, del quale costituisce parte integrante. La residua documentazione verrà trasmessa agli interessati che ne facciano richiesta, previa sottoscrizione di idoneo impegno alla riservatezza e non divulgazione, che dovrà essere inoltrata all'indirizzo PEC [parvadamussrl@lamiapec.it](mailto:parvadamussrl@lamiapec.it) fino a 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte e saranno riscontrate compatibilmente con le tempistiche relative al recupero delle informazioni e con la gestione interna. Richieste trasmesse oltre il termine sopra indicato potrebbero non essere evase.**

\*\*\*

Si informano gli interessati di quanto segue:

➤ **COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI USUFRUTTO**

Una parte dell'edificio, ed in particolare una porzione piano terra avente superficie di circa 3.333,35 mq, è adibita all'erogazione di prestazioni idrotermali in convenzione ASL (convenzione registrata il 15.07.1987 n. 23302), come evidenziato nella planimetria allegata sub ALL. 2. **Relativamente a tale porzione l'Ing. Toscano rappresenta che sarà necessario procedere alla costituzione di un subalterno catastale derivante da un frazionamento della struttura di maggiore consistenza così da garantire una univoca individuazione di tale area. Ad oggi non risulta implementata alcuna pratica con riguardo la definizione di un nuovo subalterno catastale e sarà a carico dell'acquirente l'eventuale presentazione della pratica.** L'acquirente dovrà in ogni caso tenere conto che tale porzione, seppure oggetto di cessione, sarà gravata da un diritto reale di usufrutto, a titolo gratuito, in favore della società Terme di Agnano S.p.A. (per il termine massimo previsto ai sensi dell'art. 979 c.c., ovvero di 30 anni) al fine di consentire che tale parte dell'immobile rimanga destinata all'attività sanitaria in convenzione svolta e/o da svolgere dalla società Terme di Agnano S.p.A. A tal riguardo,

l'acquirente si impegna prima del decreto di trasferimento e/o atto notarile a sottoscrivere innanzi al Notaio il contratto di usufrutto, con il contenuto previsto nella bozza allegata (*sub ALL. 6 - richiedibile previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza*), il quale altresì prevede l'ipotesi di scioglimento del contratto di usufrutto nel caso in cui l'attività sanitaria fosse svolta da un soggetto diverso da Terme di Agnano S.p.A.

#### **PIANO SEMINTERRATO SPECIFICA PARTE GESTIONE TERME**

Si precisa che all'interno del piano seminterrato sono collocati la maggior parte degli impianti tecnici a servizio dell'intero complesso immobiliare. Pertanto, a seguito della vendita, potrebbe rendersi necessario rifunzionalizzare gli impianti da rendere funzionalmente autonomi l'acquirente e Terme di Agnano S.p.A. Qualsiasi onere e responsabilità in tal senso ricadono unicamente e totalmente in capo all'aggiudicatario acquirente.

#### **➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Nella relazione dell'Ing. Toscano si rilevava il non allineamento catastale del complesso immobiliare da porre a vendita, tenuto conto dell'esistenza di un unico identificativo catastale - Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 3, particella 221, sub. 1 (particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Napoli foglio 182, particella 127, particella 129, particella 130, particella 131, particella 133, particella 134). Classamento: rendita € 23.949,66, zona censuaria 10A, categoria D/4, indirizzo Via Case Sparse - per tutti gli immobili del complesso Terme di Agnano, ivi inclusi quelli non oggetto di vendita.

Alla data del 07.01.2026, sono state definite le pratiche di allineamento catastale risultando in particolare oggi:

- a) un subalterno autonomo per l'immobile già parzialmente adibito ad albergo (catasto fabbricati - CHI, Foglio 3, part. 221, sub 2, Z.C. 10° cat. D2 Rendita € 84.116,36);
- b) una particella (catasto terreni - foglio 182 particella 704 superficie 6382 mq) per l'area parcheggi;
- c) una ulteriore particella (graffata a quella CHI, Foglio 3, part. 221, definita "*Bene Comune non censito*", BCNC) che riguarda gli spazi comuni a tutti i fabbricati rientranti nella particella 221 (sub da 1 a 5) e pertanto anche all'immobile oggetto di vendita (CHI, Foglio 3, part. 221, sub. 2).

Il tutto come da documentazione e visura catastale (*sub. ALL. 7 - richiedibile previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza*). **Tale identificazione catastale identifica in modo univoco gli immobili oggetto di cessione con il presente avviso di vendita.**

## ➤ DIFFORMITÀ EDILIZIE

La struttura alberghiera oggetto di cessione sconta l'esistenza di difformità edilizie, rispetto ai titoli esistenti, con riferimento alle quali risulta pendente una istanza di sanatoria (prot. 395398 del 30.04.2025) e su cui vi è stata, in data 13.05.2025, una comunicazione del Comune di Napoli – Ufficio Urbanistica (n. PG/2025/436036 del 13.5.2025) che ha evidenziato la procedibilità dell'istanza in sanatoria depositata dalla Società, subordinando il relativo certificato al solo nulla osta degli Enti competenti, con particolare riferimento agli aspetti sismici e paesaggistici.

In data 21.05.2026 la Commissione per il Paesaggio del Comune di Napoli ha espresso parere favorevole ed in data 01.06.2026 il Servizio Tutela Ambiente, Salute e Paesaggio del Comune di Napoli ha recepito il parere della Commissione rinviando la pratica alla Soprintendenza per le conseguenti autorizzazioni.

Il procedimento di sanatoria (P.E. 1215/2025) risulta, pertanto, allo stato attuale ancora pendente, rimanendo tra l'altro da acquisire l'autorizzazione/parere delle Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli.

Tale documentazione è reperibile su richiesta dell'interessato *sub ALL. 8 (richiedibile previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza)*

**Si precisa che la pendenza del procedimento amministrativo non esclude, in ogni caso, la trasferibilità dell'immobile, ai sensi dell'art. 46 Testo Unico Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).**

Eventuali difformità fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma l'identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento. Esclusivamente sui concorrenti graverà l'eventuale onere di acquisire una perizia di stima aggiornata rispetto a quella allegata al presente avviso e di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della relazione di stima sopra menzionata e alla pubblicazione del presente avviso.

## ➤ VINCOLI SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO E RELATIVA PRELAZIONE

A seguito di richiesta dell'Ing. Flavio Toscano, pervenuta in data 2.01.2025 ed acquisita in data 2.01.2025 al protocollo n. 9-A formulata alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il detto Ente attestava quanto segue:

*Vista la richiesta dell'Ing. Flavio Toscano, pervenuta in data 2.01.2025 ed acquisita in data 2.01.2025 al protocollo n. 9-A, volta ad ottenere il rilascio della certificazione vincolistica, ai sensi del D. Lgs 22.1.2004 n° 42 in riferimento all'immobile in oggetto, **SI ATTESTA** che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.*

*L'immobile ed il terreno individuato al catasto terreni al foglio 182, particella 221 rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. del 11/01/1955 (Campi Flegrei – Conca di Agnano) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.*

*Lo stesso immobile ed il terreno individuato al catasto terreni al foglio 182, particella 221 rientrano, inoltre, nelle zone vincolate dal D.M. del 28.03.1985 emesso ai sensi legge n.1497 del 29.06.1939 in conformità dell'art.2 del D.M. del 21/09/1984 (Decreto Galasso) e richiamate all'art.1 quinquies della legge n.431 dell'8/08/1985. L'immobile ed il terreno individuato al catasto terreni al foglio 182, particella 221 rientrano nel perimetro del Piano territoriale paesistico – Agnano Camaldoli con D.M. del 06/11/1995 (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n.9 del 12/01/1996) e ricade in zona P.I. Protezione Integrale.*

*Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004.*

Visto quanto sopra, in caso di aggiudicazione, il Liquidatore provvederà ad effettuare la notifica di avvenuta aggiudicazione agli enti competenti e preposti, i quali si riservano di esercitare il diritto di prelazione di cui agli artt. 59 e ss d.lgs. 42/2004.

➤ **ALTRE PRECISAZIONI**

Qualsiasi valutazione in merito all'ammissibilità delle domande presentate e alla completezza e/o sufficienza della documentazione alle stesse allegata è insindacabile e riservata unicamente agli Organi della Procedura. Si informano gli interessati che la presentazione dell'offerta costituisce espressa accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita.

## ➤ STATO DI POSSESSO

L'acquirente acquista il bene allo stato di fatto in cui si trova alla data del trasferimento della proprietà, libero da persone ma con la presenza di beni mobili, quali arredi ed altri materiali ivi in giacenza, che rimarranno nella disponibilità dell'acquirente.

**Valore di perizia: € 29.012.992,21 (euro ventinove milioni dodicimilanovecentonvantanove/21), come da prima ipotesi di stima.**

**Base d'asta: € 25.000.000,00 (euro venticinque milioni/00).**

**Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.**

**Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 100.000,00 (euro centomila/00).**

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in modalità telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara potranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Alla presente procedura di vendita si applica il dettato di cui all'art. 114-bis del Codice della Crisi, a mente del quale *“alla vendita si applicano gli articoli da 2919 a 2929 del codice civile e la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, è effettuata su ordine del giudice, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, salvo diversa disposizione contenuta nella sentenza di omologazione per gli atti a questa successivi”*.

Conseguentemente, le disposizioni del codice di procedura civile saranno applicabili solo ove espressamente richiamate nel presente avviso.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del Lotto di interesse.

Sul sito del Gestore è presente il comando “Iscriviti alla vendita” che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell’offerta. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_Offerta\\_Telematica\\_vp1.1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf).

L’offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su [pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it)), 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’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l’offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l’invio di tutte le comunicazioni inerenti alla Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dei dati e dei recapiti indicati.

**Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l’esame delle offerte, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi.**

Sarà cura dell’offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. Offerte pervenute oltre il termine sopra indicato non saranno ammesse all’asta.

**\*\*\***

**Per le offerte presentate in modalità telematica la cauzione, pari al 10% dell’importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi sul conto intestato a “CP N. 3/2025 TERME DI AGNANO SPA IN LIQ.” – IBAN IT26 H034 2602 400C C205 0017 690 in essere presso Tyche Bank S.p.A.**

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura e la data fissata per la gara.

**L’accredito del bonifico dovrà essere disponibile sul conto corrente della Procedura entro il termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, a pena inammissibilità dell’offerta.**

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l’importo del deposito presentato a titolo cauzionale, al netto di eventuali oneri bancari, a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie

indicate in fase di presentazione dell'offerta, solo a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

\*\*\*

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati, con la precisazione che quanto eventualmente non previsto dal modulo online dovrà essere riportato in un separato documento, da allegare all'offerta telematica:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'eventuale partiva Iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) se l'offerente è soggetto diverso da persona fisica, la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della procedura;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore al termine ultimo indicato nel presente avviso. L'offerente che, in fase di presentazione dell'offerta, indichi un termine di pagamento inferiore a quello stabilito nel presente avviso, si impegna a rispettare tale termine, a pena decadenza della cauzione. L'indicazione di un termine superiore non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ritenendosi d'ufficio uniformato alle condizioni e termini di pagamento di cui al presente avviso.
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;
- g) l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

**Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che formula l'offerta.**

**Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione.**

**Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.**

\*\*\*

**A pena inammissibilità, all'offerta telematica dovranno essere allegati:**

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- se l'offerente è società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a tre mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata;
- copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

\*\*\*

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul.co. c.p.c. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.**

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO GRATUITO DI ASSISTENZA TELEFONICA AL NUMERO 035/4284671 int. 2, dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 -14.00/17:00.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

**L'apertura delle buste avverrà il giorno 01 ottobre 2026 alle ore 10:00 e segg., in modalità telematica.**

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

**In caso di più offerte valide d'acquisto, si provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 della medesima giornata fissata per l'esame delle offerte.**

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare

il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà definitiva a seguito del provvedimento di autorizzazione/approvazione da parte del Giudice delegato, e non sarà possibile presentare offerte in aumento, che non saranno prese in considerazione anche qualora superiori ad un quarto, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 217 c.c.i.i.

#### SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE DI VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre imposte e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, antecedentemente o contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato o bonifico bancario. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla indicata data.

Entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso il Notaio indicato dall'acquirente e gradito alla Procedura, previo provvedimento di trasferimento del giudice delegato ai sensi dell'art. 219 e ss. del Codice della Crisi.

Contestualmente all'atto di trasferimento l'acquirente dovrà inoltre stipulare anche l'atto di costituzione di usufrutto in favore della società terme di Agnano S.p.A., redatto secondo il modello allegato sub. ALL. 6, come sopra previsto, i cui oneri cadranno interamente a carico dell'acquirente.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione, e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale.

**Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.**

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo e il trasferimento della proprietà.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 1% (uno per cento) del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura dell'asta, da intendersi quale data di

aggiudicazione definitiva, o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

\*\*\*

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato (*sub ALL. 9 -- richiedibile previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza*), saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi contestualmente al rogito notarile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario.

### CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, 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 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.

La parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nelle perizie relative ai beni che compongono il Lotto oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie

indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti e eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. In particolare, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare, a proprie spese, la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

#### MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili/beni saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, con il personale della società Parva Domus S.r.l. – telefono 035/4284671, e-mail: [visite@gruppoavacos.it](mailto:visite@gruppoavacos.it) – previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, ovvero secondo diversa modalità eventualmente comunicata da Parva Domus S.r.l.

La richiesta dovrà pervenire almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso. **Per richieste pervenute oltre il termine di cui sopra, Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.**

Sarà altresì possibile inoltrare richiesta di visita tramite il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trovano applicazione le norme civilistiche in materia.

*Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.*

Napoli, li 06.07.2026

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Andrea Torino