

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO R.G. N. 53/2022

Giudice Delegato Dott. Francesco Paolo Feo

Curatore Fallimentare dott. Luciano Antonio Nobili

Delegato alla Vendita: Dott.ssa Giovanna Bifulco

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Giovanna Bifulco, con studio professionale in Napoli alla Piazzetta del Leone a Mergellina n. 2, professionista delegato per la vendita dell'azienda avente ad oggetto il complesso termale sito nel Comune di Serrara Fontana (NA), frazione Sant'Angelo - Contrada Cava Grado, alla Via Provinciale Succhivo – Località Sant'Angelo d'Ischia, in seguito meglio descritto, acquisito all'attivo della suddetta procedura, vista l'approvazione del programma di liquidazione e della sua successiva integrazione, ex art. 214 CCII, viste le relazioni peritali e successive integrazioni depositate agli atti del fallimento dai seguenti professionisti:

Ing. Nicola Salvi per la valutazione degli impianti di beni mobili ed immobili;

Dott. Vincenzo Esposito per la valutazione e la stima dell'azienda ai sensi dell'art. 2555 c.c.;

Dott. Notaio Massimo Lottini vista la relazione immobiliare ipo-catastale ultraventennale;

DISPONE

La vendita dell'azienda, costituita dai seguenti beni immobili e mobili, acquisiti all'attivo della procedura fallimentare di cui sopra, meglio descritti nelle suindicate perizie estimative, a cui ci si riporta e si fa espresso rinvio, e qui di seguito sinteticamente indicati:

LOTTO UNICO

il complesso termale sito nel Comune di Serrara Fontana (NA), frazione Sant'Angelo

- Contrada Cava Grado, alla Via Provinciale Succhivo – Località Sant'Angelo d'Ischia;

Il compendio ricade nell'area di concessione di acque termominerali denominata "Tropical", oggetto di provvedimenti amministrativi della Regione Campania, come meglio descritti nelle perizie depositate agli atti della procedura, cui espressamente si rinvia.

Il Parco è dotato di sale filtri, servizi e spogliatoi a servizio delle suindicate piscine, terrazzamenti pavimentati adibiti a solarium, aree verdi e n. 3 (tre) pozzi di captazione delle acque termominerali di cui uno non funzionante.

Si precisa che taluni impianti connessi allo sfruttamento delle acque marine e termominerali, nonché lo stato di funzionalità di uno dei pozzi di captazione, risultano oggetto di provvedimenti amministrativi e contenziosi, come meglio descritti nella perizia e nelle successive integrazioni depositate agli atti della procedura, cui espressamente si rinvia. L'intero complesso ha un'estensione pari a circa 10.000 mq (superficie catastale mq 10.284).

La concessione di sfruttamento delle acque termali risulta rilasciata con Decreto Dirigenziale n. 38 del 07/05/2024 della Regione Campania, con scadenza al 30/12/2037.

La concessione riguarda lo sfruttamento termale ed energetico della risorsa e comprende n. 3 pozzi di captazione con relativi impianti di sollevamento e trasporto delle acque termominerali. Lo stesso è dotato di due accessi di cui uno solo pedonale attraverso una scala esterna che parte dal Piazzale Cava Grado ed uno sia carrabile che pedonale dalla Via Ruffano n.26. Il complesso immobiliare è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastanti manufatti, pertinenze, accessori ed accessioni per l'esercizio dell'attività di stabilimento termale. La consistenza immobiliare sopra descritta è individuata proprietà per 1/1 nel catasto fabbricati del Comune di Serrara Fontana via Provinciale Succhivo Sant'Angelo n. 63 al foglio 20:

- p.lla 299, sub. 1 e p.lla 507 sub, 1 (graffate) categoria D/8 rendita euro 53.667,20, piano S1- S2 - T - 1;
- p.lla 299, sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10 superficie catastale totale mq. 16 rendita euro 21,17 piano T;
- p.lla 299, sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10 superficie catastale totale mq. 13 rendita euro 21,17;
- p.lla 299, sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 41, rendita euro 61,41, piano T;
- p.lla 299, sub 5, categoria C/6, classe 3, consistenza mq, 18 superficie catastale totale mq, 25 rendita euro 38,11, piano T;
- p.lla 507, sub. 2 categoria C/ 1 classe 2 consistenza mq. 15 superficie catastale totale

mq. 19 rendita euro 294,38, piano T;

L'intero compendio immobiliare insiste sui terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Serrara Fontana al foglio 20 particelle 299, 479, 507 e 887, quest'ultima derivante da aggiornamento catastale mediante tipo di frazionamento del 19/01/2023, per la cui situazione si rinvia alla relazione dell'esperto stimatore depositata in atti.

In dettaglio:

- 1) Biglietteria sull'accesso di Via Ruffano, palazzina di n.3 (tre) piani adibita a centro di cure termali composta da un piano terra con ingresso/reception, uffici, sala medica, spogliatoi, sala massaggi - piano S1 (primo sottostrada) con reception, sala per trattamenti estetici, sala per aerosol terapia e spogliatoi - piano S2 (secondo sottostrada) con fangoterapia e fanghe, Piscina coperta denominata "Iris 33°";
- 2) Ristorante/Bar dotato di due sale coperte e terrazzamenti, cucina/pasticceria, dispense, spogliatoi e celle frigo, piscina coperta semi-circolare denominata "Delle Magnolie 28°-30°";
- 3) Piscina rettangolare scoperta denominata "Dei Gerani", piscina rettangolare scoperta con percorso Kneipp 20°-40°, piscina ovale scoperta 15°-20°;
- 4) Piscina scoperta 36°-38° denominata "Bouganville", piscina scoperta 32°-34° denominata "Oleandri";
- 5) Piscina scoperta denominata "Delle Palme" con acqua marina a 36°-38°, piscina scoperta "Jacuzzi";
- 6) Biglietteria/Reception sull'accesso di Piazzale Cava Grado, Nr. 6 (sei) box/depositi ubicati nelle adiacenze del piazzale di ingresso, vasche di maturazione fanghi, Nr. 2 (due) grotte su Via Cava Grado di cui una adibita a sale filtro, Nr. 5 (cinque) piscine/vasche coperte denominate "Grotte Romane".

Precisazione in ordine ai diritti di passaggio

Si rende noto che la procedura è proprietaria della strada privata ricompresa nel compendio aziendale oggetto di vendita. Nelle more della procedura competitiva e fino al trasferimento del compendio, qualora pervengano richieste di acquisto o di costituzione di diritti di servitù di passaggio a favore di fondi limitrofi o comunque interessati, la Curatela si riserva di sottoporre al Giudice Delegato apposita istanza di autorizzazione,

con conseguente adeguata pubblicità degli eventuali provvedimenti autorizzativi che dovessero intervenire prima dell'aggiudicazione definitiva, così come dallo stesso comunicato.

PREZZO BASE COMPLESSIVO: EURO € 1.687.500,00 (euro unmilione seicentoottantasettemilacinquecento/00) (oltre imposte e gravami di legge)

OFFERTA MINIMA EURO 1.265.625,00 (unmilione duecentosessantacinqueseicentoventicinque/00), (oltre imposte e gravami di legge) pari al 75% del prezzo base

Rilanci minimi (solo in caso di gara tra più offerenti) Euro 10.000,00 (euro diecimila/00). Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

I beni in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti nella documentazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, e negli allegati che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

FISSA

Per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti la data del 28 Ottobre 2026 alle ore 10:30

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

DISCIPLINA DI VENDITA

- la vendita ha luogo 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;
- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
- le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate con decreto del

Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.; le relative spese resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

- il gestore della vendita telematica sia la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;
- il **p o r t a l e** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: **www.astetelematiche.it**;
- il **r e f e r e n t e** della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

Offerta

- l'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
 - l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
 - all' offerta devono essere allegati: la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso Banca Sella S.p.A. Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. IT 24 E 03268 22300 052849400443;
- a) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del

- documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- b) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - c) se il soggetto offerente è una società o 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;
 - d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
 - e) per la sottoscrizione e trasmissione, 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 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 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 (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, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
 - f) in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 telematica (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);
 - g) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi

informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si 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'importo della cauzione pari al 10% del prezzo base sarà versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario, recante l'IBAN sopra indicato;
- il bonifico, con causale "Tribunale Napoli Fall. N. 53/2022 Vendita 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'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.
- Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato — a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell' offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare bonifico.

APERTURA DELLE BUSTE

Il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali di vendita.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

- l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato;
- le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute — almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita — con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od 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 provveda 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:
- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- proceda 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 siano 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 proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Pluralità di offerte

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

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

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in

misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell' avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

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

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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.

Il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati in sede di disciplina della vendita.

Saldo prezzo

- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. Indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Napoli, Procedura N. 53/2022 Vendita asta Lotto Unico;
- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:
 - i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

Saldo spese

- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento

- 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);
- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento/Atto di compravendita, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redige 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;

COMUNICAZIONI

Degli esiti della procedura di ricezione, apertura delle offerte ed eventuale gara, il professionista delegato provvederà ad informare il curatore fallimentare, mediante il deposito degli atti presso lo studio dello stesso;

AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA

Visto l'art. 104 ter comma 9 L.F. ritenuta la vendita di ogni singolo lotto atto esecutivo del programma di liquidazione, il professionista delegato, una volta individuato il miglior offerente secondo le regole sopra indicate, trascorsi dieci giorni dal deposito in cancelleria degli esiti della procedura, senza che vi siano state opposizioni ex art. 108 L.F., chiederà al curatore fallimentare di formulare apposita istanza per l'autorizzazione alla vendita al Giudice delegato.

CONCLUSIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Nel caso in cui il Giudice delegato conceda l'autorizzazione alla vendita, a norma dei punti che precedono, il delegato alla vendita convocherà l'aggiudicatario a mezzo PEC, per la stipula del contratto di compravendita di fronte al Notaio, scelto dal curatore. Il compenso del Notaio sarà posto a carico dell'acquirente.

Il contratto di compravendita avrà ad oggetto il trasferimento immediato, dal Fallimento Parco Termale Tropical S.r.l. – N. 53/2022– Tribunale di Napoli – all'aggiudicatario della proprietà del ramo d'azienda dietro il pagamento immediato del saldo del prezzo convenuto, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi.

Il pagamento dovrà avvenire mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare; le somme comunque versate dalla parte offerente alla curatela verranno definitivamente trattenute da quest'ultima se, alla data e nel luogo fissati per la stipula, l'aggiudicatario provvisorio non dovesse presentarsi, o,

presentandosi, non dovesse provvedere al saldo del prezzo e delle spese o al perfezionamento della stipula.

L'acquirente dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA, imposta di registro e spese comunque connessi direttamente ed indirettamente all'aggiudicatario e vendita, spese notarili incluse.

Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, il professionista delegato chiederà al curatore fallimentare che farà istanza al giudice delegato affinché proceda ad emettere decreto di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione. Il decreto sarà trasmesso all'acquirente che potrà farlo annotare a sua cura e spese.

CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE

La vendita è a corpo e non a misura.

- il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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 sia inferiore al valore d'asta;
- che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. I c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie

che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; - che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice.

Modalità operative della richiesta di pubblicità e fornitura della piattaforma per la gestione delle operazioni di vendita telematica

- tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;
- in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:
 - per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
 - per le altre forme di pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato, il delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento

dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l' apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;

- Il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:
 - caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
 - verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare.
- il professionista delegato sia altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.
- il professionista delegato acquisisca entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita; Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza.

Il delegato alla vendita si dovrà attenere, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine finale di versamento del saldo e le modalità per effettuare il pagamento;
- acquisirà documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali; aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, acquisirà dall'aggiudicatario l'eventuale volontà (scritta) di procedere alla liberazione del cespite (se già non avvenuta) a cura della custodia;
- entro **trenta (30) giorni** dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- provvederà a trasmettere, altresì, una relazione riepilogativa sui seguenti punti: numero di tentativi di vendita eseguiti, prezzo base originario e prezzo di aggiudicazione; la data in cui l'avviso di vendita relativo all'esperimento che si è concluso con l'aggiudicazione è stato notificato a debitore, creditori procedente ed intervenuto, creditori iscritti non intervenuti; le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari; le modalità ed i tempi con cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo; la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima; se vi sono creditori iscritti non intervenuti specificando se e quando hanno ricevuto regolare avviso ex art. 498 c.p.c.; se vi sono altri lotti non ancora venduti, specificando quanti esperimenti di vendita siano stati fatti, quanti ribassi di prezzo e quali siano le verosimili ragioni per le quali l'immobile non trova acquirenti; se il bene sia libero, occupato dal debitore o da terzi; se sia stato emesso e/o eseguito l'ordine di liberazione e se l'aggiudicatario ha chiesto che alla liberazione provveda il custode ai sensi dell'art. 560, sesto comma, c.p.c.; Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore fallimentare dr. Luciano Antonio Nobili, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei documenti relativi. Il curatore è contattabile ai numeri cell. 345/8521090, e-mail: lanobili@virgilio.it Codesta integrazione al programma di liquidazione è sottoposta all'approvazione del

Giudice Delegato, poiché, come già riportato sopra, il Comitato non si è costituito poiché invitati i creditori, il numero di coloro che hanno dichiarato la propria disponibilità è

risultato insufficiente.

VISITA DELL'AZIENDA

Eventuali richieste di visita dei beni finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate tramite e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: lucianoantonio.nobili@odcecnapoli.it oppure al numero cell. 345/8521090. Il curatore organizzerà le visite all'immobile da parte degli interessati, adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone dovranno essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal curatore o eventualmente da un suo ausiliario. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione, il curatore non dovrà rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi; in occasione delle visite, comunicherà che la perizia e l'ordinanza di vendita sono disponibili sul sito internet www.astegiudiziarie.it (o su altro sito Internet indicato nel presente provvedimento);

Napoli, lì 6 Luglio 2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Giovanna Bifulco