

TRIBUNALE DI NOLA

Sezione procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 82/2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROSA NAPOLITANO

CURATORE: AVV. GIOVANNI BOSONE

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA TELEMATICA

L'Avv. Giovanni Bosone curatore nella Liquidazione Giudiziale n. 82/2024 Tribunale Nola (pec: nllg822024@procedurepec.com) e l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli gestore della vendita telematica

PREMESSO

- che, con la suindicata sentenza, il Tribunale di Nola ha dichiarato aperta la Liquidazione Giudiziale n. 82/2024 nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Federica Peluso poi sostituita dalla Dott.ssa Rosa Napolitano e Curatore l'Avv. Giovanni Bosone;
- che, con autorizzazione del 25.06.2025, il Giudice delegato alla liquidazione giudiziale ha autorizzato il curatore ad esperire la procedura competitiva per la vendita immobiliare, nominando come gestore l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli;

AVVISANO

che, dalle **ore 15:00 del giorno 15.12.2026** alle **ore 15:00 del giorno 22.12.2026** si darà luogo alla vendita telematica del lotto sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSANO

quale prezzo base di vendita la somma indicata in calce alla descrizione del lotto, oltre Iva se dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto specificato.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà del seguente complesso immobiliare:

- Immobile costituito da un capannone industriale / commerciale composto da un modulo della dimensione di circa 60,00 ml x 10,00 ml inserito nel blocco n. 12 del Centergross, la più grande area commerciale B2B europea della “*moda pronta italiana e dell’ingrosso*”, sita nel comune di Funo di Argelato (Bo) raggiungibile imboccando l’uscita autostradale Interporto/Centergross dell’A13 (BO-PD). L’immobile è accessibile sia per il tramite di ingresso pedonale (lato vetrine) sia utilizzando il lato opposto per lo scarico delle merci e la movimentazione dei mezzi di trasporto, area delimitata da una grande cancellata che funge da accesso al deposito del capannone.

L’immobile in oggetto è individuato al Nuovo Catasto Economico Urbano del Comune di Funo di Argelato (Bo) al Fg. 43, p.lla 180, sub 2 graffato ai sub.ni 3 e 4, cat. D/8, indirizzo catastale via Antonio Gramsci 12 (già via dei Lanaioli - Blocco 12), piano T-1, cat. D/8, rendita 4.906,34 euro. L’area di sedime del fabbricato è riportata al NCT al fg. 43, p.lla 180, Ente Urbano, Ha: 00.16.40.

Il complesso immobiliare in vendita è inserito nel blocco 12 del Centergross e presenta una pianta rettangolare della dimensione di circa 60,00 ml x 10,00 ml, con altezza fuori terra di circa 8,30 ml. La struttura del capannone è interamente prefabbricata e comprende sostanzialmente pilastri dell’altezza di circa 8,5 ml con interassi di circa 10,00 ml e 12,50 ml, inseriti in plinti “a bicchiere” immersi in opera con getti di calcestruzzo additivato.

Il modulo in oggetto consta di un piano terra utilizzato prevalentemente come area espositiva e, nella parte più interna, come deposito, nonché da un primo piano (soppalco), collegato per il tramite di una scala, su cui sono presenti gli uffici amministrativi, una sala dedicata al campionario, un archivio e un locale bagno.

Per qualsiasi altra descrizione ed informazione sul compendio immobiliare oggetto di vendita, ci si riporta a tutto quanto indicato e descritto nella documentazione peritale allegata.

PROVENIENZA

Il compendio è pervenuto alla società in liquidazione in virtù di acquisto con atto a rogito Notaio Carlo Vico del 29.06.2022, rep. N. 141190, trascritto a Bologna il 30.06.2022 al n. 24793 di formalità. In ordine alle trascrizioni – iscrizioni e continuità delle trascrizioni si rinvia alla relazione per Notar Laudisio allegata.

OBBLIGO DI DESTINAZIONE

L’unità immobiliare, facente parte del Centergross s.r.l., dovrà essere adibita ad un’unità di mercato all’ingrosso di abbigliamento, secondo il regolamento del Centergross s.r.l., a cui si fa espresso rinvio ed a cui l’acquirente dovrà attenersi.

PARTECIPAZIONE AZIONARIA

Il trasferimento della proprietà sul bene oggetto di vendita comporterà il contestuale trasferimento delle partecipazioni azionarie nel Centergross s.r.l.

Pertanto, la parte venditrice si impegna a trasferire alla parte acquirente, ai sensi del regolamento del Centergross s.r.l. a cui si rinvia.

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere libero.

PREZZO BASE D'ASTA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 394.725,00;**
- **OFFERTA MINIMA EFFICACE: € 296.043,75**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.**

Il suddetto immobile è meglio descritto nella perizia di stima a firma del dott. Ing. Gianluca Matarese, nonché nella relazione notarile del dott. Notaio Raffaele Laudisio, anch'esse oggetto di pubblicazione ed alle quali si fa espresso rinvio.

SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

Il capannone è stato realizzato con la licenza edilizia n. 567 del 20 maggio 1974, pratica rilasciata dal Comune di Argelato per la costruzione dei soli piani terra dei blocchi che costituiscono il Centegross. Con la pratica dell'11 giugno 1974, protocollata al n. 483, veniva depositato il calcolo strutturale del compendio. Con la successiva licenza edilizia n. 766 del 18 giugno 1976 il Comune di Argelato autorizzava la costruzione di soppalchi da destinare ad uffici, spogliatoi e servizi igienici all'interno dei blocchi già assentiti. La realizzazione veniva eseguita sul lato prospiciente l'accesso pedonale ovvero sulla via dei Lanaioli come è ben descritto e rappresentato nella relazione tecnica e nel grafico allegato alla licenza edilizia nonché nello stralcio del progetto delle piante dei capannoni. Dopo la realizzazione della superficie soppalcata, nel mese di marzo 1977 veniva depositata la relazione del collaudo finale al Genio Civile, nella data del 2 giugno 1977 veniva rilasciato il certificato di agibilità e nella data dell'11 maggio 1977 il certificato di prevenzione incendi. Per far fronte alle richieste degli affittuari del capannone di poter disporre di maggiori superfici calpestabili, l'allora proprietaria, in data 08 luglio 1998, depositava presso il Comune di Argelato la richiesta di concessione edilizia per realizzare l'ampliamento del soppalco già esistente al primo piano e la realizzazione di una pensilina chiusa sul lato esterno del carico e scarico merci. In data 19 agosto 1998 con la pratica n.98/87 prot. 10353 veniva dunque concessa la licenza ad edificare le strutture menzionate che sono meglio rappresentate nella perizia di stima.

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 2,5% oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente;**

- **IVA: se dovuta come per legge.**

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

L'aggiudicatario, inoltre, si assume l'onere di adeguare la struttura alla normativa antincendio e di verificare gli impianti per i quali non viene prestata garanzia relativa alla conformità, con il conseguente esonero dalla consegna di ogni documentazione amministrativa e tecnica. In ordine ai possibili costi di adeguamento si rinvia alla perizia di stima.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto come meglio sopra individuato che intende acquistare, ad un prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto del valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica, si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it .

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerta dovrà essere presentata, contestualmente al versamento della cauzione pari al 10 % del prezzo offerto, entro e non oltre 3 giorni prima dell'inizio della gara telematica (ovvero entro il 11.12.2026 - ore 20:00), tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente IBAN: IT33X0538775720000001278562 intestato a “Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l.” (distinta da allegare alla presentazione dell’offerta);

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

La presentazione dell’offerta ed il bonifico, con causale “*Versamento Cauzione Procedura Trib. Nola L.G. 82/2024*”, dovranno essere effettuati entro 3 giorni prima dell’inizio della gara telematica, in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine previsto per l’inizio della vendita e della presentazione delle offerte.

La restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

All’offerta irrevocabile, compilata in ogni campo del modulo telematico, dovranno necessariamente essere allegati:

- copia del documento di identità dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- copia, anche per immagine della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell’altro coniuge a titolo personale;

- la dichiarazione relativa allo stato civile, nonché quella di aver preso visione della perizia di stima (tali dichiarazioni di dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo, non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo).

Saranno dichiarate inefficaci, ai sensi dell'art. 216 co. 7 C.C.I.I.:

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

L'offerente, all'atto della partecipazione, dovrà specificare il titolo sulla base del quale partecipa (personale, ditta individuale, legale rappresentante di società, ovvero per persona da nominare – quest'ultimo tipo di partecipazione è riservata agli avvocati), in quanto lo stesso sarà determinante ai fini dell'intestazione del bene e della relativa fatturazione.

Nell'ipotesi in cui l'offerente presenti l'offerta per persona da nominare e non abbia la qualità di avvocato, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge in modalità telematica, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "**pagamento di bolli digitali**", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*", ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore 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).

Nei casi programmati di mal funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi 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 di p.e.c. della Procedura, nllg822024@procedurepec.com

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 4 giorni, dal 15.12.2026 al 22.12.2026, con termine alle ore 15:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, stilando apposito verbale. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate a mezzo pec.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita".

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l." - IBAN: IT33X0538775720000001278562** il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **120** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il termine decorre dalla data di comunicazione da parte della Curatela al soggetto provvisoriamente aggiudicatario del provvedimento di aggiudicazione provvisoria emesso dal GD, su istanza del Curatore, previa relazione della società delegata alla vendita.

Il fondo spese per l'assolvimento delle formalità di trasferimento, sarà versato nello stesso termine **nella misura del 10% sul prezzo di aggiudicazione** (salvo congruaglio determinato e quantificato dalla curatela).

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al versamento nei predetti termini anche dei compensi spettanti al “Gestore della Vendita Telematica” (I.V.G. Napoli), come indicato in calce al Lotto, mediante bonifico bancario sul proprio conto.

- Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire sul conto corrente del Gestore della vendita telematica “IVG Napoli” recante codice IBAN: IT33X0538775720000001278562 specificando nella causale del bonifico **Liquidazione Giudiziale N. 82/2024, saldo prezzo;**
- Il pagamento del fondo spese dovrà avvenire sul conto corrente del Gestore della vendita telematica “IVG Napoli” recante codice IBAN: IT33X0538775720000001278562 specificando nella causale del bonifico **Liquidazione Giudiziale N. 82/2024, fondo spese;**
- Il pagamento del compenso della Società incaricata “IVG Napoli” dovrà avvenire sul conto corrente della stessa, recante IBAN: IT33X0538775720000001278562, specificando nella causale del bonifico **Liquidazione Giudiziale N. 82/2024, saldo competenze IVG Napoli;**

Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al soggetto specializzato. **Il residuo prezzo, il fondo spese ed il compenso della società incaricata devono essere versati nel termine fissato.** In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del compenso, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare (artt. 579 e 583 c.p.c.) dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

La piena proprietà dei beni si otterrà all'effettivo saldo di tutte le spese comprensive di prezzo, oneri e tasse.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Delegato alla Vendita non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Ai fini dell'art. 1193 Codice Civile è stabilito che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Sono poste ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti a perfezionare il trasferimento dei beni, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili, oltre IVA e/o imposta di registro se dovute.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito ai sensi dell'art. 217 C.C.I.A.A., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, solo una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il G.D. ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia, nella relazione notarile e nell'avviso di vendita.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura degli Organi della Procedura. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dall'aggiudicatario o se stabilito dagli organi della procedura con decreto di trasferimento.

Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti a perfezionare il trasferimento dei beni, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili, oltre IVA e/o imposta di registro se dovute.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il G.D. ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia, nella relazione notarile e nell'avviso di vendita.

Il Curatore si riserva di manifestare l'opzione per l'imposizione IVA al momento dell'aggiudicazione della vendita.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo la stipula del rogito notarile o del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- L'offerente rinuncerà, con la stessa partecipazione alla gara, a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione

intendendosi il fallimento liberato da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c. anche relativamente al regime urbanistico edificatorio vigente al momento della vendita eventualmente difforme da quello di perizia.

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), oltre a quelle previste per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

L'offerente si farà carico esclusivo delle spese di rimozione e smaltimento di eventuali materiali di risulta e beni mobili non inventariati dalla Curatela e provvederà sempre a sue spese ad eventuale bonifica che si dovesse rendere necessaria.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché

delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

6 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Nola.

7 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia e sui siti www.ivgnapoli.it, <https://ivgnapoli.fallcoaste.it> e/o www.fallcoaste.it e sui siti specializzati presenti sul territorio di Bologna almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Napoli, li 28.09.2026

***Istituto Vendite Giudiziarie
Napoli S.r.l.***
L'incaricato ex Art. 5 D.M. 109/97

***Il Curatore
Avv. Giovanni Bosone***