

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 19/2017**  
**G.D. dott. Francesco Paolo Feo**

Il sottoscritto dott. Domenico Posca, liquidatore giudiziale ex art. 182 L.F. del concordato preventivo n. 19/2017, domiciliato per la carica in Napoli alla via Guantai Nuovi n. 11,  
- in esecuzione del piano di concordato omologato,  
- in conformità a quanto disposto nel decreto di omologa emesso in data 13 novembre 2019, notificato al sottoscritto in data 9 dicembre 2019 e alle autorizzazioni degli organi di procedura,  
- visti gli artt. 490 c.p.c., 105 -108 e 182 L.F.  
- in conformità a quanto disposto dal G.D. dott. Francesco Paolo Feo nel provvedimento emesso in data 4 aprile 2023

**A V V I S A**

che davanti al sottoscritto professionista delegato, in Napoli alla via Guantai Nuovi n. 11, **il giorno 14 ottobre 2025 dalle ore 16.00** si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

del bene immobile di seguito descritto:

**LOTTO 1** - piena proprietà immobile sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37-39 identificato al Catasto del Comune di Napoli al Foglio 1, sez. SGO, Part. 448, sub. 1, piano T-1-2-s1, cat. D/8, rendita catastale di 24.168,00 Euro.

Il complesso immobiliare ha una superficie lorda coperta di circa 3.052 mq, una superficie scoperta adibita a parcheggio di circa 1.094 mq, risulta servito da tre scale e due impianti di ascensore e si compone di:

- piano seminterrato a uso archivio, sala conferenze e CED;
- piano terra/rialzato a uso reception/bouvette, uffici e sale riunioni;
- piano primo a uso uffici e sale riunioni;
- piano secondo a uso uffici della direzione e locale tecnico;
- terrazzo di copertura.

Il complesso immobiliare è in regola con la normativa urbanistica vigente

Il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/d nella Variante Generale al PRG vigente approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004 ricade in prevalenza in zona A - Insediamento di interesse storico a eccezione di una parte della scala C che ricade in zona B - Agglomerati urbani di recente formazione - Espansione recente.

Il complesso immobiliare versa in un ottimo stato di conservazione (in particolare per l'interno degli uffici e per gli impianti) con recenti interventi di miglioria.

Su tale immobile risultano essere iscritte n. 2 ipoteche a favore della BNL S.p.A., che verranno cancellate contestualmente all'atto di trasferimento.

Il complesso immobiliare risulta locato ad Asia S.p.A. ed è attualmente destinato a uffici, con contratto di locazione della durata di sei anni, rinnovato per ulteriori sei anni, stipulato in data 11 febbraio 2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 24 febbraio 2015, con decorrenza 1° giugno 2015, con scadenza 31 maggio 2027 e un canone annuo pari a Euro 170.400 oltre IVA.

**Prezzo base di vendita: 3.700.000,00** (euro tremilionisettecentomila/00) oltre IVA se dovuta e come per legge.

L'immobile in vendita risulta comunque più dettagliatamente descritto nella perizia redatta dal perito ing. Cesare Solimene in atti che devono essere consultati dagli offerenti ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa **tra le ore 15.00 e le ore 19.00 nei giorni dal lunedì al venerdì e, comunque, non oltre le ore 19.00 del giorno 13 ottobre 2025** (giorno precedente la vendita), presso la sede del sottoscritto in Napoli alla via Guantai Nuovi n. 11. All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il liquidatore giudiziale ricevente, o un suo incaricato, provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del liquidatore giudiziale; la data fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma.

3) L'offerta di acquisto redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata, in busta chiusa anonima e senza segni di riconoscimento all'esterno, deve contenere:

**1. A) Le generalità complete dell'offerente:**

a1) se l'offerente è una persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail e/o pec, stato civile e regime patrimoniale. Se la persona fisica è coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge, se, invece, è in regime di separazione dei beni dovrà dichiararlo espressamente;

a2) se l'offerente è un minore di età l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

a3) se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante;

a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 579-583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare, presso lo studio del liquidatore giudiziale, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

**B) la dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio** nel Comune di Napoli, da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

**C) i dati identificati del bene** per il quale l'offerta è proposta o del lotto con cui è individuato nell'avviso di vendita;

D) l'indicazione del **prezzo offerto** che - a pena di inefficacia - **non potrà essere inferiore di al prezzo posto a base d'asta** sopra indicato;

E) l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo offerto e degli oneri, diritti, e spese di vendita (queste ultime nella misura indicata dal delegato) nel termine improrogabile **di 60 giorni (sessanta)** dall'aggiudicazione pena la perdita della cauzione versata che sarà trattenuta dalla procedura;

F) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

L'istanza contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta è **inefficace** ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.:

- Se pervengono oltre il termine stabilito dall'art. 569, comma 3, c.p.c.;

- Se è inferiore al prezzo base sopra stabilito;

- Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, in misura non inferiore ad un decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta di acquisto è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che siano decorsi sessanta giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e, quindi, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara da parte dell'offerente.

**2.** All'offerta deve essere **allegata**, a titolo di cauzione, la somma pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Conc. Prev. N. 19/2017 A.N.M. SPA – Commiss. Dr. D. Posca", conto corrente n. 591831 acceso presso l'Ag. 39 di Intesa San Paolo - Palazzo di Giustizia con avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà dichiarata inefficace.

All'offerta dovranno essere **allegati**, oltre alla cauzione, i seguenti documenti:

- se offerente è una persona fisica: **una fotocopia del documento di identità** in corso di validità e del **codice fiscale** (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale);

- se offerente è una persona giuridica: **un certificato camerale aggiornato e in corso di validità**, rilasciato dal Registro delle Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative se necessarie.

**3.** L'offerta presentata non da diritto all'acquisto del bene, restando piena la facoltà del liquidatore giudiziale, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dare luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data indicata per assistere all'apertura delle buste e partecipare all'eventuale gara come stabilito nel presente avviso.

### **DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte alla presenza dei commissari giudiziali e degli offerenti - che dovranno presentarsi muniti di valido titolo di riconoscimento, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. - **il giorno 14**

**ottobre 2025 alle ore 16** presso lo studio del liquidatore giudiziale **in Napoli alla via Guantai Nuovi n. 11** e il liquidatore giudiziale procederà alla deliberazione sull'ammissibilità ed efficacia delle offerte.

### MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

**A)** In caso di **unica offerta valida** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.:

- se l'offerta è pari o di un importo superiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario;
- se, invece, l'offerta è di importo inferiore al prezzo a base d'asta, il liquidatore giudiziale riterrà inefficace l'offerta formulata.

**B)** Nel caso di **più offerte valide**, gli offerenti saranno invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta ex art. 573 c.p.c.:

- se vi sono adesioni **si da luogo alla gara** tra gli offerenti presenti sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio minimo pari a € 10.000,00 (diecimila/00).

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., si terrà conto del maggior prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data od ora anteriore.

La gara si svolgerà con modalità corrispondenti a quelle previste dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

### TRASFERIMENTO DEL BENE

L'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla stipula dell'atto di vendita, che verrà officiata dal notaio indicato dall'aggiudicatario.

Pur svolgendosi la vendita secondo le norme del codice di procedura civile, le quali devono intendersi richiamate ed applicabili per quanto non diversamente disciplinato nel presente avviso, la procedura si riserva, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., di sospendere la vendita anche a seguito dell'aggiudicazione ove pervenga, entro i 10 giorni successivi, un'offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione nella misura del 10% e con le forme sopra indicate) migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Ai sensi dell'art. 108 L. F. il G.D. può sospendere o impedire il perfezionamento della vendita.

Nelle ipotesi in cui la vendita non si perfezioni ai sensi degli artt. 107 e/o 108 L. F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento.

### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

**1.** Entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere - detratto l'importo della cauzione già versato - il saldo- prezzo a mezzo assegno circolare o bonifico bancario intestato a "Conc. Prev. N. 19/2017 A.N.M. SPA - Commiss. Dr. D. Posca", da versarsi sul conto corrente n. 591831

intestato alla procedura di liquidazione e acceso presso l'Ag. 39 di Intesa San Paolo - Palazzo di Giustizia.

Nel medesimo termine, le spese di trasferimento, di cancellazione delle formalità e degli oneri fiscali, dovranno essere versate, nella misura che sarà indicata dal liquidatore giudiziale dopo l'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente suindicato.

2. Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del liquidatore giudiziale copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nell'atto di vendita.

3. Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno. Le spese di trasferimento (notarili), di trascrizione, di registrazione e di voltura sono a carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni delle iscrizioni e le trascrizioni sugli immobili aggiudicati saranno effettuate a sua cura e spese.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1) La vendita si perfeziona nel momento della stipula dell'atto di vendita. La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta 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.

2) 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.

3) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o 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.

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate con ordine del Giudice Delegato e riportate nell'atto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario.

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del liquidatore giudiziale:

a) per intero, sul sito internet del Tribunale di Napoli, [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it), unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita, almeno settantacinque (75) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

b) per estratto, sui quotidiani a tiratura nazionale "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) per estratto, sui quotidiani a tiratura locale “Il Mattino” e “La Repubblica - Napoli”, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte

d) per intero, sui siti internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita, almeno settantacinque (75) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Napoli e dal liquidatore giudiziale dott. Domenico Posca (tel. 08119917457). È possibile, altresì, reperire informazioni consultando i siti [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).