

Fallimento n. 28/2019
Giudice delegato: Dott. Marco Pugliese
Curatore: Dott.ssa Sandra Marra

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta dott.ssa Sandra Marra, quale curatore del fallimento n. 28/2019 del Tribunale di Napoli, VII Sezione Civile- Fallimentare, giudice delegato dott. Marco Pugliese, visti gli artt. 105 e 107 L.F.; visto il programma di liquidazione approvato ed il provvedimento del giudice delegato del 31 marzo 2025 con il quale è stata autorizzata la vendita dell'immobile sotto descritto con modalità telematica asincrona

AVVISA

che dal giorno 11/12/2025 alle ore 11,00 al 12/12/2025 alle ore 11,00 si darà luogo alla vendita telematica del lotto unico immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate;

FISSA

quale prezzo base di vendita la somma stabilita per il lotto unico come di seguito indicato, oltre imposte ed oneri a carico dell'acquirente come dovuti, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Area urbana sita nel comune di Cinigiano (Gr) località Sasso d'Ombrone, Piazza del Mercato, della consistenza di 155 mq, riportata in catasto al foglio 37, p.lla 583, sub 2, cat. F1;

Trattasi di una area urbana situata sul perimetro di un insediamento residenziale composto di n. 3 lotti per un totale di 14 appartamenti, situato in località Sasso d'Ombrone in piazza del Mercato, realizzato con Concessione Edilizia n.43/2003 del 10/02/2004 e per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia n.43/a del 03/06/2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'area urbana in oggetto si trova ai margini, lato monte, del Lotto 3, posta a confine con la part. 659 (altra proprietà) e 585 (stessa proprietà).

Regolarità edilizia e conformità catastale

La Concessione Edilizia n.43/a del 03/06/2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione individua gli standard urbanistici, secondo la planimetria riportata nello stralcio della tav. 1 riportato nella relazione di stima dell'arch. Casalini.

Da un confronto tra lo stralcio della tav.1 della concessione delle opere di urbanizzazione e la planimetria catastale, anch'essa riportata nella relazione di stima alla quale si rinvia per ulteriori informazioni, è possibile apprezzare che una porzione del sub. 2 ricade nelle aree a verde per le quali il Comune di Cinigiano ancora non ha provveduto alla presa in consegna.

Il terreno, da un confronto tra la planimetria catastale ed il progetto delle opere di urbanizzazione si trova sul confine della particella al di sopra del muro a retta delle aree a verde privato di pertinenza delle abitazioni e precisamente al confine con i sub. 1 (strada di lottizzazione), sub. 5.(verde urbano la cui presa in consegna da parte del comune è ancora da perfezionare), 31, 33, 40,37, 39.

L'area urbana in vendita è, comunque, più dettagliatamente descritta nella relazione estimativa redatta dal professionista incaricato Arch. Claudia Casalini e nella certificazione ipocatastale redatta dal notaio dott.ssa Paola Loffredo che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche, gli oneri e i pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base: euro 2.205,00 (Euro Duemiladuecentocinque/00)

Offerta minima: euro 1.654,00 (Euro Milleseicentocinquantaquattro/00)

Cauzione: pari al 15% del prezzo offerto di cui il 10% in conto prezzo ed il 5% in conto spese

Rilancio minimo in gara: euro 100,00 (Euro Cento/00)

Inizio gara alle ore 11,00 dell' 11/12/2025 e chiusura alle ore 11,00 del 12/12/2025

DETERMINA

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

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale della vendita telematica (www.astetelematiche.it) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto che si intende acquistare. È quindi necessario selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" è reperibile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", al quale il presentatore dell'offerta potrà far riferimento per la compilazione e l'invio dell'offerta.

Per eventuale supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141; email: assistenza@astetelematiche.it. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto del lotto unico, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Le offerte pari o superiori al prezzo minimo, non inferiori di oltre un quarto del prezzo base, saranno considerate valide ed efficaci; in caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, o nel caso di più offerte e raggiungimento con la gara di un prezzo comunque inferiore al prezzo base, il curatore si riserva di relazionare al Giudice Delegato per la eventuale aggiudicazione.

Il Giudice Delegato può sospendere la vendita o impedirne il perfezionamento con decreto motivato qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 108 l.f.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura (Curatore dott.ssa Sandra Marra)
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 180 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'offerta, della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente disciplinare e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario su conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione.
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- 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 presentatore.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dal D.M. n. 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

La gara avrà inizio all'orario indicato nel presente avviso di vendita, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta non potrà essere presentata per persona da nominare.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

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

L'offerta, per compilare la quale il presentatore deve avvalersi della suindicata procedura guidata del modulo web, completa di tutti i dati ed allegati, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, a mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

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, fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità della domanda, salvo il recupero coattivo da parte degli enti competenti.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, di cui il 10% in conto prezzo ed il 5% in conto spese, salvo conguaglio o restituzione delle eccedenze, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO n. 28/2019 DEL TRIBUNALE DI NAPOLI presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. Filiale di Napoli n. 0166184., IBAN IT72 A030 6903 5291 0000 0592 246.

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

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro almeno 2 giorni lavorativi prima dell'inizio del lasso temporale fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita, cioè entro il 09/12/2025 alle ore 23,59.

Il bonifico, con causale "CAUZIONE lotto unico fall. 28/2019", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per l'esame delle offerte (cioè, il giorno 11/12/2025 alle ore 11,00).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto dal curatore il giorno 11/12/2025 alle ore 11,00 tramite il portale www.astetelematiche.it.

In tale data il Curatore procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime, ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, ed avrà termine entro le ore 11,00 del giorno successivo a quello di inizio della gara, salvo il caso di rilanci effettuati negli ultimi 5 minuti della gara, come di seguito precisato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In caso di gara, il rilancio minimo sarà di euro 100,00 (Euro cento/00).

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore

procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

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

4 - Trasferimento e ritiro dei beni - regime fiscale

L'aggiudicatario dovrà depositare tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. Filiale di Napoli n. 0166184, IBAN IT72 A030 6903 5291 0000 0592 246, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre alle imposte previste per legge, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal curatore mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura.

5 – Decadenza

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

In tal caso la procedura potrà, previa autorizzazione del giudice delegato, indire una nuova asta. In tale ultima ipotesi, il maggior danno dovuto dall'aggiudicatario inadempiente è costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione non versato ed il prezzo della nuova aggiudicazione, tenuto conto della cauzione trattenuta.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà altresì trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri.

Il Giudice Delegato, su istanza del curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile ricompreso nel lotto di riferimento.

6 – Garanzie

L'immobile acquisito alla massa del fallimento viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata 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.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita, della relazione di stima e di tutta la documentazione inerente.

7- Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente 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 Napoli.

8- Pubblicità della procedura competitiva di vendita

Della vendita sarà data pubblica notizia, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- a) mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita visionabile all'indirizzo www.pvp.giustizia.it;
- b) sul sito www.astegiudiziarie.it sul quale verrà creato un banner pubblicitario

c) mediante pubblicazione contemporanea di un annuncio su CASA.IT, IDEALISTA.IT e BAKECA.IT, ed ancora mediante la stampa, distribuzione ed invio di missive in formato A4 nelle cassette postali degli stabili vicini a quello in cui è ubicato l'immobile in vendita, tramite l'intervento della società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.

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

Per ulteriori informazioni e visite contattare il curatore ai seguenti recapiti tel. 081 7614420-3407891292 pec naf282019@procedurepec.it.

Napoli, 22 ottobre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il Curatore
Dott.ssa Sandra Marra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®