

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 148/2024
Giudice Delegato Dott.ssa Livia De Gennaro
Curatore Avv. Amedeo Melchionda

AVVISO
DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA,
SENZA INCANTO E CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., con sede in Livorno, alla Scali d'Azeglio n. 2/6 ed ufficio in Napoli, alla Via Giovanni Porzio n. 4 - Centro Direzionale - Isola E1, in qualità di soggetto specializzato, ai sensi dell'art. 216, comma II, CCII, nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è stata incaricata della vendita del bene immobile nella titolarità del Liquidazione Giudiziale n. 148/2024, pendente dinanzi al Tribunale di Napoli - VII Sezione Procedure concorsuali.

PREMESSO CHE

Con sentenza resa in data 21/11/2024, il Tribunale di Napoli ha dichiarato la Liquidazione Giudiziale n. 148/2024.

Orbene, in esecuzione del decreto reso dal G.D. Dott.ssa Livia De Gennaro (in sostituzione del Comitato dei Creditori, non costituito), in data 17/06/2025, di approvazione del Programma di liquidazione e di autorizzazione, per l'effetto, dell'esecuzione degli atti ad esso conformi ed, in particolare, della vendita del bene immobile acquisito alla massa, alle condizioni tutte illustrate nel Programma medesimo;

preso atto:

a) della certificazione ipocatastale *ex art.* 567, comma II, c.p.c., redatta dal Notaio Luca Di Lorenzo, in data 19/09/2025, in atti;

b) delle risultanze della perizia di stima redatta dal Perito Edile Andrea Casillo, in data 11/09/2025, in atti;

si rende necessario dare avvio ad una procedura competitiva di vendita, senza incanto e con modalità telematica asincrona, dei beni di seguito meglio individuati e descritti.

TANTO PREMESSO

la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., delegata allo svolgimento delle operazioni di vendita,

AVVISA

che il giorno 15/01/2026, alle ore 12,00

procederà alla vendita competitiva, senza incanto e con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, del bene immobile di seguito indicato, e, per l'effetto, invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento") ed a quelle di seguito indicate.

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN VENDITA

LOTTO 1

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno sito in Casaluce (Caserta), località Lemitone, alla Via Lemitone II s.n.c., censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio **4**, part.lla **653**, classe seminativo arborato, della superficie di ha 30, ca 03 (mq. 3003), reddito dominicale € 82,20, reddito agrario 33,34.

Per la migliore individuazione e descrizione dell'immobile si rimanda alla perizia di stima redatta dal Perito Edile Andrea Casillo in data 11/09/2025, in atti, che si deve intendere letta e conosciuta dagli offerenti.

PROVENIENZA

Per la provenienza si rinvia alla certificazione ventennale *ex art.* 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Luca Di Lorenzo, in data 19/09/2025, in atti.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per la situazione urbanistica si rinvia alla perizia di stima redatta dal Perito Edile Andrea Casillo in data 11/09/2025, in atti.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato solo parzialmente.

GRAVAMI

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite immobiliare si rinvia alla certificazione ipocatastale *ex art.* 567, comma II, c.p.c. redatta dal Notaio Luca Di Lorenzo, in data 19/09/2025, in atti.

PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

OFFERTA MINIMA: € 45.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGIME FISCALE

IVA/imposta di registro, se dovute, a carico dell'aggiudicatario.

VISITE

Per la visione del bene immobile gli interessati dovranno presentare richiesta tramite il portale PVP.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il l.r.p.t. della società fallita e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, tramite il modulo web *Offerta telematica* del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto presente su *Aste telematiche*, secondo le modalità indicate nel presente avviso.

L'offerta di acquisto, unitamente ai documenti, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della vendita**, inviandola alla PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta, sottoscritta digitalmente, a pena d'inammissibilità, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Ministero della Giustizia.

a) Condizioni di ammissibilità formale

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve **contenere**:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente.
- Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- il numero o altro identificativo del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo base d'asta, coincidente con l'offerta minima;
- l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta, che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 90 giorni, decorrente dalla comunicazione del provvedimento del G.D. di aggiudicazione provvisoria;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità, in corso di validità, e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario, sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 del Giudice Tutelare;
- 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 20 giorni dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

b) Condizioni generali della vendita

Le offerte di acquisto costituiranno, a tutti gli effetti, proposte irrevocabili *ex art. 1329 c.c.* per un periodo di 120 giorni dalla presentazione delle offerte medesime *ex art. 571, comma III, n. 3, c.p.c.*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento della sua consegna, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando alla perizia di stima in atti.

Resta espressamente esclusa la responsabilità della Procedura per l'eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche, anche non citate nella perizia di stima in atti.

Si precisa che **la vendita esecutiva 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 delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.**

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula del rogito notarile di trasferimento.

La presentazione dell'offerta presuppone obbligatoriamente che l'offerente:

- a) abbia preliminarmente preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, della certificazione notarile, nonché dell'avviso di vendita;
- b) rinunci, in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti della Procedura fallimentare, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parte dell'immobile posto in vendita, al diritto verso la Procedura fallimentare e verso i creditori per la restituzione del prezzo e delle spese sostenute, nonché accetti espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma II, c.c., la vendita è a rischio e pericolo dell'offerente;
- c) rinunci, in relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, a qualunque diritto, restitutorio o risarcitorio, verso la Procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti, nonché, dopo la Procedura, verso la società fallita, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare in Cancelleria, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome 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. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

c) Versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

Il bonifico, con causale "*L.G. n. 148/2024 - lotto 1 - versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

d) Aggiudicazione provvisoria

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che, nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dalle ore 12,00 del giorno 15/01/2026 alle ore 12,00 del giorno 22/01/2026.

Qualora vengano presentate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria, redigendo apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), che verrà trasmesso al Curatore, per gli incombeni successivi.

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.

L'aggiudicazione provvisoria non comporterà per la Procedura alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti del soggetto che si è reso aggiudicatario. Gli Organi della Procedura si riservano, infatti, con valutazione insindacabile, la facoltà di procedere o meno a confermare l'aggiudicazione provvisoria, la quale, una volta disposta dal G.D., produrrà effetti soltanto dal momento della sua comunicazione, a cura della società delegata alla vendita.

In caso di mancata aggiudicazione, ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

e) Versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta spettanti alla società delegata è di 90 giorni, decorrente dalla comunicazione del provvedimento del G.D. di conferma dell'aggiudicazione provvisoria, su istanza del Curatore, previa relazione della società delegata alla vendita.

Qualora, per il pagamento del saldo prezzo l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario, detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata alla società delegata alla vendita.

Il versamento delle somme dovute dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante IBAN IT15T 01030 13900 0000 63311635, specificando nella causale del bonifico "L.G. n. 148/2024 - lotto 1 - versamento saldo prezzo e diritti d'asta".

Il saldo prezzo ed i diritti d'asta devono essere versati nel termine perentorio sopra specificato, pena la decadenza dall'aggiudicazione ed il conseguente incameramento della cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che i diritti d'asta, spettanti alla società delegata alle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato, secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui *infra*, fermo restando che la Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità del bene 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 dei beni all'acquirente**".

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il G.D., su istanza della società fallita, o di altri interessati, 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 di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

f) Aggiudicazione definitiva. Trasferimento della proprietà. Immissione nel possesso e ritiro

All'esito del versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta, il G.D., su istanza del Curatore, previa relazione della società delegata alla vendita, disporrà, con decreto, l'aggiudicazione definitiva dei beni del lotto.

Il trasferimento della proprietà dei beni di cui al lotto unico avverrà mediante rogito agli atti di Notaio scelto a cura dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario provvederà a propria cura a tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti al trasferimento, facendosi interamente carico delle relative spese, tra le quali, a titolo meramente esemplificativo: il compenso notarile, la registrazione dell'atto di trasferimento; la trascrizione dell'atto di trasferimento; la voltura catastale; la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; gli oneri tributari, ove dovuti, con esonero del Fallimento da ogni e qualsiasi onere relativo al trasferimento del bene.

L'immissione nel possesso dei beni immobili sarà effettuata all'esito della stipula del rogito notarile.

Per i beni immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il G.D. ordinerà, con decreto *ex art.* 217, comma II, CCII, al competente Conservatore, con esonero da ogni responsabilità, 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.

3. PUBBLICITA'

Il presente avviso dovrà essere pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul P.V.P. e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, unitamente alle relazioni peritali ed alla relazione notarile, a cura della società delegata.

4. INFORMAZIONI GENERALI

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere le operazioni di vendita, su espressa

autorizzazione degli Organi della Procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586/20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle perizie di stima e dei relativi allegati, nonché della relazione notarile;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 04/11/2025.

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.