

**Liq. Giud. 68/2024 – XXXX**  
**GIUDICE: DOTT. MARCO PUGLIESE**

**Curatore : dr. Claudio Lombardi – Prof. Delegato avv. Errico E. Chiusolo**

**VENDITA COMPETITIVA EX ART. 216 Cod. Crisi**

Il sottoscritto Avv. Errico Eduardo Chiusolo, (CHSRCD67A07A783R), p.e.c. [erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it), con studio in Napoli alla P.zza Francesco Muzii 11/F (80129) quale professionista delegato dalla liquidazione Giudiziale XXXXXX– Tribunale di Napoli n.68/2024 in pers. del suo curatore Dott. Claudio Lombardi in virtù di approvazione del programma di liquidazione del G.D. dr. M. Pugliese del 15.11.2024, con il quale si è provveduto anche in ordine alla vendita dei beni immobili di proprietà della fallita delegando l'avv. Errico Eduardo Chiusolo (CHSRCD67A07A783R) con studio in Napoli, Piazza Muzzi 11 delegando allo stesso la attuazione della vendita competitiva dell'immobile sito nel Comune di Pescocostanzo (AQ), alla via della Stazione snc (un appartamento e un piccolo deposito) già oggetto di valutazione da parte dell'esperto stimatore arch. Nunzio Cioffi rilevato che, ai sensi dell'art. 216 co. 2 e 3 alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.; considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi per ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; considerato che il dott. Claudio Lombardi ha depositato il programma di liquidazione ex art. 213 codice della crisi di impresa e che non si è costituito il comitato dei creditori in quanto non si è ricevuta la disponibilità da parte dei creditori. con decreto del 15 novembre 2024 il G.D. dott. Marco Pugliese del Tribunale di Napoli autorizzava il programma di liquidazione proposto dal dott. Claudio Lombardi, delegando per la vendita l'avv. Errico Eduardo Chiusolo; integrava detta autorizzazione con suo decreto 24.6.2025 ritenendo di poter/dover disporre la vendita dei beni indicati con delega alla vendita attraverso procedura competitiva *semplificata* ex art. 216 n. 2, 3 e 4 Cod. Cr.II. previa pubblicità e inserimento sul PVP ritenuta, infine, la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche al p.b. di **Euro 137.600,00** con offerta minima ammissibile Euro 103.200,00 (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona con apertura e conclusione nel termine di 3 giorni lavorativi) ed aggiudicazione al maggior offerente, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al DM 26.2. 2015 n. 32;

di affidare detto incarico al **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A con cui il delegato intratterrà gli opportuni rapporti;

- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato stesso;

letta la relazione redatta dall'Arch. Nunzio Cioffi, depositata agli atti di procedura il 4.3.2025

### **DISPONE**

la vendita con procedura di liquidazione controllata nella nuova formulazione del CCI legge n. 3/2012 della piena proprietà del compendio immobiliare all'attivo della procedura: un appartamento e un piccolo deposito siti nel Comune di Pescocostanzo (AQ), alla via della Stazione snc.

Tali beni sono meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta cui si fa espresso riferimento e di cui occorre la preventiva visione

### **LOTTO UNICO**

**Descrizione:** L'abitazione è una tipica casa di montagna parte di un fabbricato condominiale in parco privato. Il deposito è un piccolo locale accessorio, sviluppa una modesta consistenza dimensionale (1 mq). Il perito ha ritenuto di considerare LOTTO UNICO entrambi i beni per renderli più appetibili sul mercato in considerazione delle esigue dimensioni del deposito e dell'assenza nell'abitazione di uno spazio destinato a ripostiglio.

**Stato di fatto e diritto:** Alla società "XXXXX, i cespiti (appartamento e deposito) sono pervenuti in forza dell'atto notarile di conferimento in società stipulato dal notaio XXXX, in data XX/XX/XX rep. XXXX.

**Individuazione del lotto unico:** I beni fanno parte di un parco privato denominato "Residence San Vito" sito a Pescocostanzo (AQ) alla Via della Stazione snc.

**Il complesso immobiliare** è costituito da vari fabbricati dislocati in una ampia area recintata, attraversata da percorsi carrabili e pedonali, e costituita da aiuole e verde ben curato.

Il fabbricato in cui sono siti gli immobili è contraddistinto dalla lettera F. Il fabbricato "F" ha due accessi, uno posto sul fronte sud conduce direttamente alle abitazioni del piano primo ed al vano scale, l'altro posto sul fronte est dà accesso al piano terra destinato a box auto e depositi. I due livelli di piano sono collegati da scala interna.

**L'unità immobiliare appartamento** è posta al piano 1°, interno 2, ha un'altezza interna di 2,75 m. Sviluppa una superficie pari a mq. 47 e netta calpestabile di 42 mq. La porta di caposcala dell'appartamento è la seconda di destra entrando nel corridoio comune dall'ingresso sud, pedonale.

All'appartamento può accedersi anche da scala interna che si dirama dal piano terra, in questo caso la porta di caposcala è la seconda di sinistra allo smonto delle scale. L'abitazione è composta da: ingresso, soggiorno con camino, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, cameretta e balcone. Tutti gli ambienti tranne il bagno e l'angolo cottura sono areati e illuminati da luce naturale.

**L'unità immobiliare deposito** è posta al piano terra, contraddistinta dal numero di interno 6. Ha un'altezza interna di 2,45 m. Sviluppa una superficie netta calpestabile di 1,50 mq.

**Dati catastali:** L'unità immobiliare appartamento è identificata al NCEU di Pescocostanzo al foglio 34 particella 26, sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 euro.

Indirizzo catastale: via della Stazione, Scala F, Interno 2, piano 1°.

L'unità immobiliare deposito è identificata al NCEU di Pescocostanzo foglio 34, particella 26, sub. 28, categoria C/2, classe 2, consistenza 1 mq, rendita 2,69 euro.

Intestata a PETER PAN S.r.l. c.f.: 07420581212.

**Confini:** L'unità immobiliare appartamento confina a Nord con interno 3, ad Est con area esterna condominiale, ad Ovest con corridoio condominiale, a Sud con interno 1.

L'unità immobiliare deposito confina a Nord con interno 5, ad Est con area di manovra, ad Ovest e Sud con terrapieno.

**Stato di occupazione:** L'immobile è libero.

**Prezzo base LOTTO UNICO (ABITAZIONE + DEPOSITO): € 137.600,00**  
**(CENTOTRENTASETTEMILASEICENTO)**

**Offerta minima: € 103.200,00 (CENTROTREMILADUECENTO)** (pari al 75% del prezzo base)

**Descrizione:** appartamento e un piccolo deposito siti nel Comune di Pescocostanzo (AQ), alla via della Stazione snc. Tali beni sono meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati, depositati in data 4.3.2025, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

L'abitazione è una tipica casa di montagna parte di un fabbricato condominiale in parco privato. Il deposito è un piccolo locale accessorio, sviluppa una modesta consistenza dimensionale (1 mq). Il perito ha ritenuto di considerare LOTTO UNICO entrambi i beni per renderli più appetibili sul mercato in considerazione delle esigue dimensioni del deposito e dell'assenza nell'abitazione di uno spazio destinato a ripostiglio.

**Stato di fatto e diritto:** Alla società "XXXX, i cespiti (appartamento e deposito) sono pervenuti in forza dell'atto notarile di conferimento in società stipulato dal notaio XXX in data XXXXXX rep.X

**Individuazione del lotto unico:** I beni fanno parte di un parco privato denominato "Residence San Vito" sito a Pescocostanzo (AQ) alla Via della Stazione snc.

**Il complesso immobiliare** è costituito da vari fabbricati dislocati in una ampia area recintata, attraversata da percorsi carrabili e pedonali, e costituita da aiuole e verde ben curato.

Il fabbricato in cui sono siti gli immobili è contraddistinto dalla lettera F. Il fabbricato "F" ha due accessi, uno posto sul fronte sud conduce direttamente alle abitazioni del piano primo ed al vano scale, l'altro posto sul fronte est dà accesso al piano terra destinato a box auto e depositi. I due livelli di piano sono collegati da scala interna.

L'unità immobiliare appartamento è posta al piano 1°, interno 2, ha un'altezza interna di 2,75 m. Sviluppa una superficie netta calpestabile di 42 mq. La porta di caposcala dell'appartamento è la seconda di destra entrando nel corridoio comune dall'ingresso sud, pedonale. All'appartamento può accedersi anche da scala interna che si dirama dal piano terra, in questo caso la porta di caposcala è la seconda di sinistra allo smonto delle scale. L'abitazione è composta da: ingresso, soggiorno con camino, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, cameretta e balcone.

Tutti gli ambienti tranne il bagno e l'angolo cottura sono areati e illuminati da luce naturale.

**L'unità immobiliare deposito** è posta al piano terra, contraddistinta dal numero di interno 6. Ha un'altezza interna di 2,45 m. Sviluppa una superficie netta calpestabile di 1,00 mq.

**Dati catastali: L'unità immobiliare appartamento** è identificata al NCEU di Pescocostanzo al foglio 34 particella 26, sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 euro.

Indirizzo catastale: via della Stazione, Scala F, Interno 2, piano 1°.

**L'unità immobiliare deposito** è identificata al NCEU di Pescocostanzo foglio 34, particella 26, sub. 28, categoria C/2, classe 2, consistenza 1 mq, rendita 2,69 euro.

Intestata a XXXXXX.

**Confini: L'unità immobiliare appartamento** confina a Nord con interno 3, ad Est con area esterna condominiale, ad Ovest con corridoio condominiale, a Sud con interno 1.

**L'unità immobiliare deposito** confina a Nord con interno 5, ad Est con area di manovra, ad Ovest e Sud con terrapieno.

**Stato di occupazione: L'immobile è libero.** Sussistono oneri condominiali impagati per Euro 3000,00 circa (limitata al biennio ante liquidazione, vi è morosità pregressa, già detratta dal CTU).

Per il compimento delle relative operazioni di vendita l'avv. Errico Eduardo Chiusolo è stato autorizzato a predisporre tutte le attività relative alla vendita competitiva assicurando pubblicità e trasparenza delle condizioni di vendita con aggiudicazione al maggior offerente e successiva emissione di decreto di trasferimento da parte del GD ovvero trasferimento a mezzo atto notarile, tramite Notaio a scelta della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario); in tal caso il Gd emetterà l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 586 cpc

**Ed in particolare di predisporre gli adempimenti utili, opportuni e necessari per l'espletamento dell'incarico: a tal fine si indica**

- il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** e che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) autorizzando il sottoscritto all'inserimento dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. (almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita)
- di essere autorizzato alla pubblicazione dell'avviso di vendita su almeno 2 siti di pubblicità immobiliare oltre che sul PVP;
- la vendita avviene 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;
- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto gravato dalle iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti

che verranno cancellate su richiesta ed a spese dell'acquirente previa emissione di ordine da parte del GD del decreto di cui all'art. 586 cpc; LA CESSIONE ED IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE SI PERFEZIONERANNO PREVIO VERSAMENTO INTEGRALE DEL SALDO A MEZZO ATTO NOTARILE INDIVIDUATO E DI FIDUCIA DELLA CURATELA, CON ONERI E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal fallito o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del Curatore, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- ogni onere e spesa fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività relative alla vendita saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

#### FISSA

la vendita il giorno **28 ottobre 2025 ore 17,00** per il primo esperimento, con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.,  
*ovvero* per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nella relazione di C.T.U.  
*ovvero* per la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una;

#### STABILISCE

- che il prezzo base della vendita del **LOTTO UNICO** è fissato in € **137.600** (CENTOTRENTASETTEMILA SEICENTO EURO) **Offerta minima: € 103.200,00** (CENTROTREMILADUECENTO) (pari al 75% del prezzo base)

Si precisa che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore fino al detto limite di  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

- che nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.500,00** (duemilacinquecento/00).

#### DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

#### Disposizioni generali della vendita telematica

- il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;
- il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)
- referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Errico Eduardo Chiusolo
- le offerte andranno presentate entro il giorno 27.10.2025
- la vendita è fissata per il giorno 28.10.2025 alle ore 17,00  
in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche
- in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.  
Per l'ipotesi di avvio di gara tra più offerenti:
- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio in modalità telematica) è fissato per il giorno 30.10.2025 ore 11,00 ed all'esito si assumeranno le determinazioni finali sulle offerte.

**Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione. Esame delle offerte.**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato, e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica). L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'offerta deve 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

**IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)**

dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni 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;
- 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 sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va 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).

**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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it)**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

**Il bonifico, con causale “Vendita delegata LG 68.24 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 decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, 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, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

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 il bonifico.

#### **Esame delle offerte**

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;
- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 provvederà 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: verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; procederà 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 saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

### **Gara tra gli offerenti**

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica 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;

- 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; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà 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 procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

### **Condizioni dell'assegnazione**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) 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;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente 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.

### **Versamento del saldo prezzo.**

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva.

Il versamento del saldo del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità, secondo le indicazioni che verranno rese dal professionista delegato: i) **bonifico bancario** sul conto corrente dedicato intestato al Tribunale di Napoli proc. LG 68/2024 (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 al Tribunale di Napoli, liquidazione giudiziale n. 68/2024 ;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà 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.;

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al cinque per cento (5%) per tutte le tipologie di immobili, ovvero pari alla maggiore o minor somma che il delegato riterrà congrua, anche a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per imposte, oneri, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. La stipula dell'atto di cessione/trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo prezzo e fondo spese da parte dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

## PUBBLICITÀ

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, la stessa sarà effettuata:

- a) mediante inserimento di avviso di vendita, copia ordinanza di vendita, planimetria e fotografie del bene posto in vendita, indicazione dei siti internet ove saranno disponibili tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sui siti *internet* [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ;
- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it 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;
- d) mediante l'invio di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.

La partecipazione alla vendita con o senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura consultabili presso la cancelleria e presso lo studio del professionista (previo appuntamento), che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità delle parti a chiunque vi abbia interesse. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore dr. Claudio Lombardi 081.4202341 che curerà le visite. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato nominato custode nella presente procedura dei beni immobili oggetto di vendita con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di questi ultimi previo appuntamento con il curatore/custode da contattare a mezzo mail [claudio.lombardi@outlook.com](mailto:claudio.lombardi@outlook.com); per informazioni contattare lo studio del delegato in Napoli, P.zza F. Muzii n.11 sc. F (tel.fax: 081.5623100/5623022; e-mail: [errico.chiusolo@libero.it](mailto:errico.chiusolo@libero.it)) nei giorni ed orari di ufficio.

Napoli, 21 luglio 2025

Il Prof. Delegato

Avv. Errico Eduardo Chiusolo