

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Avviso di vendita telematica senza incanto

Fallimento R.G. n. 110/2004 del Tribunale di PERUGIA - Giudice Delegato

dr.ssa Teresa GIARDINO – Curatore Fallimentare dr. Giovanni

BEVILACQUA

Il sottoscritto avv. Stefano VITALE, con studio in Napoli (NA) alla
via Alessandro Scarlatti n. 60 e recapito in Gragnano (NA) alla via Giovanni
della Rocca n. 3, tel. 081.18088520, 081.8733321, p.e.c.

stefano.vitale@pecavvocati.it, professionista delegato alla vendita ai sensi

dell'art. 591 *bis* c.p.c. e dell'art. 107, 2° comma, R.D. n. 267/1942 dei beni
pignorati nella procedura fallimentare R.G. n. 110/2004 del Tribunale di

Perugia su relazione della Curatela del 21 febbraio 2017 e successivo

provvedimento del G.D. dr. RANA del 22 febbraio 2017, successivamente

integrato con relazione della Curatela dell'11 gennaio 2020 e provvedimento

del G.D. dr.ssa GIARDINO del 12 ottobre 2020, nonché relazione della

Curatela del 30 ottobre 2023 e provvedimento del G.D. dr.ssa GIARDINO del

31 ottobre 2023, note p.e.c. della Curatela del 1° marzo 2024, del 29 giugno -

31 agosto 2024, nonché provvedimento del G.D. dr.ssa GIARDINO dell'8

maggio 2025,

AVVISA

che il giorno **15 luglio 2025, alle ore 17:00**, presso il suo studio, procederà

alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara**

asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente

cespite.

Descrizione dell'immobile in vendita

LOTTO UNICO: piena proprietà del complesso immobiliare sito in

Pontecagnano Faiano (SA), località Pagliarone, via Ferdinando Magellano

s.n.c., esteso per una superficie complessiva di circa 40.562 mq, composto da:

- n. 14 capannoni destinati al ricovero di bestiame per una superficie coperta complessiva di circa 13.695 mq;

- n. 1 magazzino monopiano ad uso deposito della complessiva superficie di circa 280 mq;

- n. 1 magazzino monopiano adibito a macello della superficie complessiva di circa 525 mq;

- n. 1 magazzino monopiano adibito a molino della superficie complessiva di circa 260 mq;

- n. 1 fabbricato su due livelli adibito ad uffici e magazzini della superficie complessiva di circa 430 mq;

- aree scoperte estese per circa 25.587 mq.

Il compendio in questione confina a Nord con Demanio Comunale, ad Est con Demanio Militare e con torrente Diavolone e fossa Catozza, a Sud con proprietà aliena ed Ovest con strada Comunale Pagliarone, salvo altri ed è

attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio 10, particelle 82, 193 e 1017 (ex 126), categoria D/8, via Ferdinando Magellano s.n.c., piano T-1, rendita catastale € 64.340,20.

L'area di sedime dell'intero complesso, ivi compresa quella circostante le parti edificate, è invece riportata nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10:

- particella 82, ente urbano, superficie 2.170 mq;

- particella 1017 (ex 126), ente urbano, superficie 37.722 mq;

- particella 193, ente urbano, superficie 430 mq.

Il compendio immobiliare, pervenuto alla fallita con atto di conferimento per notar CARBONARI dell'11 dicembre 2000 rep. 60435/13012, è attualmente nella libera disponibilità della Curatela Fallimentare.

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano il 21 gennaio 2025, cui si rinvia per ulteriori e più dettagliate informazioni in merito:

la particella di terreno 82 ricade in ZONA AGRICOLA E3 del P.R.G., nel centro abitato ai sensi della delibera di G.M. 36/2023, in ZONA DI RISPETTO E VINCOLO (viabilità) del Piano Regolatore Generale, in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e per gli effetti del D.M. del 22 febbraio 1970, in ZONA DI VINCOLO ARCHEOLOGICO, in ZONA "D" del PIANO DI RISCHIO del Masterplan decennale dell'aeroporto di Salerno "Costa d'Amalfi" ed in ZONA DI VELATURA ROSSA del grafico dell'Aeronautica Militare;

- la particella di terreno 1017 ricade in ZONA AGRICOLA E3, in ZONA DI RISPETTO E VINCOLO (corsi d'acqua) del Piano Regolatore Generale, in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e per gli effetti del D.M. del 22 febbraio 1970, in ZONA DI VINCOLO ARCHEOLOGICO, in parte in ZONA "C" ed in parte in ZONA "D" del PIANO DI RISCHIO del Masterplan decennale dell'aeroporto di Salerno "Costa d'Amalfi" ed in ZONA DI VELATURA ROSSA del grafico dell'Aeronautica

	Militare;	
	la <u>particella di terreno n. 193</u> ricade in ZONA AGRICOLA E3 del	
	P.R.G., nel centro abitato ai sensi della delibera di G.M. 36/2023, in	
	ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.lgs. 22	
	gennaio 2004 n. 42 e per gli effetti del D.M. del 22 febbraio 1970, in	
	ZONA DI VINCOLO ARCHEOLOGICO, in ZONA “D” del PIANO	
	DI RISCHIO del Masterplan decennale dell’aeroporto di Salerno	
	“Costa d’Amalfi” ed in ZONA DI VELATURA ROSSA del grafico	
	dell’Aeronautica Militare.	
	Come si evince dalla perizia del C.T.U. arch. Diego SAVARESE del 10 marzo	
	2008 e dalle successive integrazioni del 16 giugno 2008, del 14 luglio 2017 e	
	dell’ottobre 2021 cui si rimanda per ulteriori precisazioni in ordine al	
	complesso immobiliare posto in vendita:	
	a) il compendio in questione risulta essere stato edificato in forza di licenza	
	edilizia del 7 luglio 1966 (pratica n. 7427/1966), che prevedeva la	
	realizzazione di n. 12 capannoni, oltre ad un fabbricatino per uffici e ad una	
	abitazione per il guardiano, ed è stato oggetto di successivi ampliamenti	
	abusivi – presumibilmente realizzati contestualmente all’edificazione della	
	parte assentita e di cui non è possibile attestarne la sanabilità sicché	
	l’aggiudicatario dovrà provvedere eventualmente alla demolizione a propria	
	cura e spese – consistenti principalmente:	
	a1) nella realizzazione di ulteriori n. 2 capannoni ubicati nello spigolo	
	meridionale del compendio contrassegnati con le lettere N e P nel rilievo	
	dello stato dei luoghi allegato alla relazione del 14 luglio 2017;	
	a2) nell’allungamento dei capannoni centrali che in parte hanno finito	

per occupare l'area di sedime di uno dei capannoni previsti nella licenza edilizia;

a3) nella realizzazione di altri n. 3 volumi in prossimità dell'ingresso consistenti nei suddetti locali ad uso macello, mulino e deposito, contrassegnati rispettivamente con le lettere R, S e Q nel rilievo dello stato dei luoghi allegato alla relazione del 14 luglio 2017, nonché un piccolo deposito addossato al confine, presumibilmente realizzato in

epoca successiva al 2008, tuttora non accatastato;

b) esso versa attualmente in modeste condizioni di manutenzione, con una diffusa presenza in loco di rifiuti di vario genere (ad es. materiali di risulta di costruzioni, elementi di arredo, elettrodomestici, televisori, ecc.) e con le coperture dei capannoni costituite da lastre di cemento-amianto (eternit) come precisato anche nella relazione della VERA ECOLOGIA S.r.l. del 16 ottobre 2023, sicché l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, alla bonifica dell'intero compendio, ivi compreso il sottosuolo ove necessario;

c) il cespite risulta catastalmente gravato da un diritto del concedente in favore del comune di Montecorvino Rovella fino al 3 novembre 1987;

d) lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente a quanto risultante in catasto, ove tra l'altro non sono state rinvenute le planimetrie catastali degli immobili, sicché l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, ai necessari aggiornamenti catastali;

e) il complesso immobiliare è infine privo della certificazione di agibilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Di tutte tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base ulteriormente ribassato € 724.500,00 (euro settecento-ventiquattromilacinquecento).

Offerta minima € 543.375,00 (Euro cinquecento-quarantatremilatrecentosettantacinque).

Rilancio minimo € 15.000,00 (Euro quindicimila).

Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta

1. gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione, pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, formalità pregiudizievole non cancellabile ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale nonché proporzionali diritti condominiali;

2. l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non evidenziati nel presente bando e/o nelle perizie, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo;

3. in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i presupposti, delle disposizioni dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001, e dell'art. 40, comma 6°, della L. n. 47/85 e ss. modif. ed integr.;

4. i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad

esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso tra il **26 maggio 2025**

all'8 luglio 2025 previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale delle

Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il curatore

fallimentare dr. Giovanni BEVILACQUA. La visita avverrà nel più breve

tempo possibile e, a richiesta, verrà consegnata anche una copia integrale della

perizia estimativa e delle successive integrazioni;

5. il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE

INLINEA S.P.A., il portale del gestore della vendita telematica è il sito

internet www.astetelematiche.it, mentre il referente della procedura incaricato

delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Stefano VITALE;

Offerta

6. l'offerta potrà essere formulata del **13 maggio 2025 al 14 luglio 2025**

esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta*

Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il

Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche

attraverso il portale del gestore della vendita telematica

(<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda

dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito

e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto)

e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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. Al riguardo,

si precisa che effettuato l'accesso, l'utente dovrà ricercare 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 selezionare il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN,

	escludendo le lettere;	
	e) la dichiarazione espressa di aver preso visione del bando d'asta, della perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il regolamento di partecipazione;	
	All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:	
	- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;	
	- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella S.p.A. e dedicato al Tribunale di Perugia;	
	- la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;	
	- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato;	
	- la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica;	
	- la copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua	

	l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone;	
	il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con	
	indicazione nella causale degli estremi indentificativi della procedura	
	e della data dell'asta;	
	7. La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente	
	rinvenibile sul sito https://pst.giustizia.it/ cui si rinvia per ulteriori dettagli in	
	merito, con l'invio dell'offerta all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia	
	offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it .	
	In particolare l'offerta dovrà essere:	
	a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente agli allegati,	
	all'indirizzo p.e.c. offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it a mezzo di casella	
	di posta elettronica certificata;	
	oppure:	
	b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c.	
	offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it a mezzo di casella di posta	
	elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12	
	comma 4 e dell'art.13 del 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 del DPR n.68/2005; e 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. Si precisa che tale seconda modalità di	
	sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa	
	una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le	

	formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n. 32 del 2015.	
	Si precisa infine che:	
	(a) l'offerta si intenderà 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 dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (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;	
	(c) 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 primo comma DM n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato stefano.vitale@pecavvocati.it ,	
	(d) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;	

8. in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

Cauzione

9. l'importo della cauzione nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato al gestore della vendita (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) aperto presso la BANCA SELLA S.p.A. e dedicato al Tribunale di Perugia avente il seguente codice IBAN IT 93 B 03268 22300 0528 4940 0440;

10. il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale "*Fall. n. 110/2004 Trib. Perugia, lotto unico, versam. cauzione*" ed 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;

11. in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

12. l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà 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, del relativo IBAN;

13. il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte

telematiche decryptate 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

altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento

della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto

importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli

conseguenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel

protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Perugia;

qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle

offerte e la delibazione sulle stesse, non risulterà l'accredito delle

somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta verrà considerata

inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se

accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del

prezzo offerto;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili

dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura

definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore

della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli

	stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;	
	Esame delle offerte	
	14. l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;	
	15. qualora il termine finale per lo svolgimento della gara verrà a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;	
	16. il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.	
	Segnatamente:	
	-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento della gara;	
	-) la partecipazione degli offerenti alla gara avverrà tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella p.e.c. o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;	
	-) saranno dichiarate inefficaci:	
	a) le offerte pervenute oltre il termine;	
	b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;	

c) le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra indicate;

-) il professionista delegato esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti inviati, procedendo – all’esito – all’abilitazione dei partecipanti all’eventuale gara tramite l’area riservata del sito sopra indicato;

Nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l’offerta sarà pari o superiore al prezzo base/valore d’asta indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;

(b) se invece l’offerta sarà inferiore al prezzo base/valore d’asta indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente, salvo che:

- il professionista riterrà che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista provvederà alla redazione e pubblicazione di nuovo avviso di vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell’ipotesi di presentazione di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell’ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori all’importo sopra indicato per ciascun lotto.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l’area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di p.e.c. o sulla casella certificata per la vendita telematica utilizzata per l’invio dell’offerta;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l’indirizzo di p.e.c. comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;
- **la gara terminerà alle ore 11:00 del 17 luglio 2025;**

- qualora saranno 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 sino 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);

- 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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedura al download del report dal sito del gestore;

- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al termine della gara**, ad opera del professionista delegato in conformità ai criteri sopra indicati, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della

	stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte	
	in aumento) sia inferiore al “prezzo base /prezzo di riferimento”	
	indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze	
	di assegnazione, il professionista non darà luogo	
	all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di	
	assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;	
	17. il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta	
	oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato	
	un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120	
	(centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario sul	
	conto corrente bancario intestato al Fallimento e vincolato all’ordine del	
	Giudice Delegato che l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al	
	delegato. L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite mutuo	
	ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di	
	tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti	
	di cui all’art. 575 c.p.c.;	
	18. in caso di inadempimento all’obbligazione del pagamento del saldo prezzo	
	e della trasmissione della dichiarazione per l’antiriciclaggio di cui all’art. 585,	
	4° comma, c.p.c. nel termine sopra indicato, l’aggiudicazione sarà revocata e	
	le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a	
	titolo di multa, salvo quanto previsto dall’ultimo comma dell’art. 587 c.p.c.;	
	19. ai sensi dell’art. 107, 4° comma, L.F. la Curatela potrà sospendere la	
	vendita qualora pervenga un’offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per	
	un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione prima del	
	versamento del saldo del prezzo;	

20. l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare, a titolo di acconto forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione fatta dal delegato all'esito dell'asta e conguaglio finale. Tale somma deve essere versata mediante bonifico sul conto corrente bancario indicato dal professionista delegato, che l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato;

21. l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo, del fondo spese e della dichiarazione per l'anticiclaggio di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c. da parte dell'aggiudicatario;

22. la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del curatore fallimentare esclusivamente ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione dell'immobile a cura del custode;

23. 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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;	
	(d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.	
	Inoltre il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto 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;	
	24. alle operazioni delegate si applicano, in virtù del richiamo contenuto nell'art. 107, 2° comma, L.F., le disposizioni del codice di procedura civile in materia di vendita senza incanto ed in particolare degli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. in quanto compatibili nonché le previsioni dei provvedimenti del G.D. citate nel presente bando, che devono pertanto ritenersi conosciute anche se non trasfuse nel presente bando;	
	25. tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria Fallimentare o davanti al Giudice, ad eccezione di quelle inerenti alla vendita telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio sito in Gragnano (NA) alla via Giovanni della Rocca n. 3 in orario di studio (16:30 / 19:30);	
	26. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite sui siti internet	

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>,

www.astegiudiziarie.it,

www.asteannunci.it, e www.astalegale.net, nonché presso il sottoscritto

professionista delegato (tel. 081.8733321 – e-mail:

stefanovitale@studiolegalevitale.net) o il curatore fallimentare dr. Giovanni

BEVILACQUA (cell. 3491854056 - e-mail: studio@giovannibevilacqua.it).

Napoli, lì 12 maggio 2025.

Avv. Stefano Vitale