

Studio Commerciale
Dott.ssa MARIA PESCE
Via Adolfo Omodeo n. 124 – 80128 Napoli
Tel. 081.5793300 – Fax 081.5792333
e-mail mariapesce@libero.it - pec maria.pesce@odcecnapoli.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * * * *

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

La dott.ssa Maria Pesce con studio in Napoli alla via A. Omodeo 124, quale professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.D. del Tribunale di Napoli dott. Eduardo Savarese nella procedura fallimentare n. 87/2022 R.G.F.

AVVISA

Che il giorno **21 maggio 2025 alle ore 16:30** presso il proprio Studio in Napoli alla via A. Omodeo 124, davanti a sé, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, degli immobili di seguito descritti alle condizioni di seguito riportate.

Si precisa che:

- a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e cioè **entro le ore 23:59 del 20 maggio 2025;**
- b) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- c) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO: bene sito nel Comune di Vico Equense (Na), località Pian dell'Olmo via Raffaele Bosco, su una zona montuosa, ad una quota altimetrica bassa, di agevole accesso. Su una parte del terreno (particella 416) è edificato cespite fatiscante di circa mq 70. Si accede al bene intercluso (p.lla 416), terreno con

fabbricato, da via Raffaele Bosco, attraverso una strada interpodereale, per cui si avvale di servitù di passaggio sulle p.lle 165 e 66 foglio 23 del Comune di Vico Equense. L'immobile, ricadente nella particella 416, è identificato per il solo catasto terreni, in quanto non è stato censito il subalterno per identificare la singola unità immobiliare esistente sulla suddetta particella, riportata in visura come porcile. L'immobile è direttamente esposto all'aria e alla luce diretta, in quanto sono presenti porte su entrambi i lati lunghi del perimetro.

Pertinenza: la p.lla 416 di estensione di mq 262 oltre al cespite ha un'area retrostante di terreno, per lo più pianeggiante/seminativo, con vocazione "Agricola".

DATI CATASTALI: Il cespite è identificato, al Catasto Terreni del Comune Vico Equense (NA), al foglio 23; Particella 416.

CONFINI: a Nord: f. 23 p.la 66 - 415; a Sud: f. 23 p.la 417; a Est: f. 23 p.la 66; a Ovest: f. 23 p.la 165.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA: l'esperto di stima arch. Palma Sofia afferma che per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, il bene in oggetto, ricade nel territorio del Comune di Vico Equense (NA) il cui Piano Urbanistico Comunale vigente classifica l'area in P.U.T. - Zona Territoriale 8 - P.R.G. - Zona Omogenea 8. Ad oggi, vige il Piano Regolatore Generale, adeguato al Piano Urbanistico Territoriale, ai sensi della L.R. 27.06.1987 n. 35, Piano Regolatore reso esecutivo a mezzo della pubblicazione dell'estratto del Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 1302 del 03.09.2003 sul BURC della Regione Campania n. 49 del 20.10.2003.

La zona in cui è ubicato il bene è in gran parte la "8 - Parchi territoriali".

Nella zona 8 - Parchi territoriali non è ammessa nessuna forma di nuova edificazione, applicando l'intervento di tutela ed uso delle risorse naturali.

Il bene, in oggetto, non ricade su aree o suoli demaniali.

Non sussistono vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità.

Dalla ricerca espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico Equense, e dallo studio della documentazione in atti, per il cespite in oggetto, non risultano rilasciate alcune autorizzazioni edificatorie.

Per quanto concerne il piccolo immobile realizzato sulla particella 416, oggetto di

stima, è stata rinvenuta una sola pratica a nome del precedente proprietario, che si ricorda acquisì l'intero compendio con tre diversi rogiti, datati 29.11.1950, 11.03.1951 e 16.08.1955.

Nei precedenti atti non vi è alcun riferimento della presenza del manufatto insistente sulla particella identificata al catasto terreni, nella compravendita erano menzionati solo i terreni, identificati o con "Selva" o con "bosco".

L'unica pratica edilizia rinvenuta è l'autorizzazione n. 7788 del 30.04.1991 rilasciata ai sensi della Legge n. 457/78, art. 31, lett. B), relativa alla manutenzione straordinaria di unità immobiliari esistenti.

Si specifica che l'art. 31, lett. b della L. n. 457/78 prevedeva gli interventi di recupero edilizio ed in particolare "interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

La pratica comprende due elaborati, di cui si allegano:

- Tavola 1 – Relazione, nella quale non vi è alcun riferimento dell'anno di costruzione né gli estremi di un'eventuale autorizzazione per la costruzione dei manufatti, si menzionano sinteticamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che sono stati eseguiti, come nel caso della p.lla 416 rifacimento degli intonaci e delle attintature e il rifacimento di copertura (come annotato in planimetria).

Sostanzialmente, per gli altri immobili riguardano il rifacimento dei vespai, la redistribuzione interna degli ambienti, il rifacimento dei servizi igienici e dell'impianto elettrico, la sostituzione degli infissi, il rifacimento degli intonaci e delle attintature e il rifacimento dei manti impermeabili di copertura. Il tutto era corollato da una serie di fotografie che illustravano lo stato dei manufatti.

- Tavola 2 – Planimetria catastale, Planimetria Generale, in cui era riportato lo stralcio planimetrico della zona, in scala 1:2000 e la planimetria generale del compendio in scala 1:200 con l'individuazione degli immobili attualmente insistenti nelle particelle circostanti, indicandone solo la superficie dell'ingombro. Senza specificare se lo stato dei luoghi era conforme a quanto riportato nel detto grafico.

Per ogni ingombro veniva indicato per grandi linee gli interventi che sarebbero stati realizzati in seguito all'autorizzazione.

L'autorizzazione sopracitata fu prima rilasciata alle eredi di -----, nella persona delle figlie, per poi essere volturata il 08.05.1992 all'attuale debitrice, a seguito dell'atto di compravendita datato 22.02.1992.

L'inizio dei lavori fu comunicato il 19.08.1991 da parte delle eredi -----.

Durante il corso dei lavori, a seguito di appositi sopralluoghi, furono accertati degli abusi rispetto a quanto autorizzato, infatti risulta agli atti un sequestro di cantiere, con verbale del 09.12.1993 (seguita da ordinanza sindacale di ripristino dei luoghi n. 936 del 14.12.1993). In seguito ai lavori di ripristino, con ordinanza n. 252 del 09.08.1994 fu disposta la revoca dell'ordinanza n. 936 di ripristino dei luoghi.

Gli abusi commessi in sede di primo sequestro, poi ripristinati a seguito di precise ordinanze riguardavano:

- Trasformazione di finestre in vani di accesso;
- Chiusura di finestre;
- Realizzazione di tramezzi divisorii interni;
- Sostituzione di una vecchia baracca in un manufatto in cemento armato con un ampliamento rispetto alla precedente baracca esistente di 12 mq.;
- Sostituzione della copertura di un manufatto con una nuova, ad un'altezza maggiore rispetto alla precedente di circa 70 cm.

Gli abusi commessi in sede di secondo sequestro, poi ripristinati a seguito di precise ordinanze riguardavano:

- Eliminazione di finestre;
- Chiusure di finestre;
- Diversa conformazione delle finestre;
- Modifica dei prospetti;
- Copertura diversa dalla precedente.

Dalla documentazione agli atti, risulta esclusivamente l'autorizzazione rilasciata dal Comune relativa alla sola manutenzione dei manufatti esistenti; ciò non dimostra che la costruzione della struttura esistente fosse stata autorizzata precedentemente dall'ufficio tecnico comunale.

I verbali di accertamento presenti nel fascicolo, dell'ufficio tecnico comunale,

riguardano solo la difformità delle opere di manutenzione rispetto alle opere di manutenzione autorizzate, ma non si è mai posto il problema se la costruzione dell'immobile fosse mai stata autorizzata urbanisticamente.

La relazione redatta dal tecnico che presentò la richiesta di autorizzazione per le opere di manutenzione descrive i suddetti manufatti come "di vetusta costruzione" (si allega relazione), senza indicare né l'ipotetico anno di costruzione né tanto meno l'autorizzazione.

La scrivente, in qualità di tecnico, allega la planimetria catastale rilasciata dall'ufficio tecnico comunale aggiornata al 1985, nella quale non vi è alcuna traccia dell'immobile.

Per cui la scrivente, ritiene che il manufatto oggetto di stima sia stato edificato successivamente al 1985 e che non possa essere ritenuto sano dal punto di vista urbanistico in quanto non è possibile asserire che la data di costruzione sia antecedente alla legge Ponte del 1967.

Inoltre, per stabilire una data certa di costruzione non è possibile fare riferimento alle dichiarazioni di parte riportate nella compravendita del 22.02.1992 in cui la parte venditrice dichiarava che i manufatti non solo erano antecedenti al 01.09.1967 ma che addirittura fossero antecedenti al 1952. Detta dichiarazione, non coincide con quanto riportato negli atti di compravendita precedenti a favore del de cuius, -----, che con atti del 29.11.1950, 11.03.1951 e 16.08.1955 acquistò diverse particelle adiacenti oltre alla 416 oggetto di stima, e in detti atti non si menzionano costruzioni esistenti.

Documentazione allegata alla relazione oggetto di stima rilasciata dal Comune di Vico Equense:

- Comune di Vico Equense, "Comando Polizia Municipale" Prot. n° 38/326 del 12/12/1993 comunicazione degli accertamenti praticati in loc. "S. Maria del Castello" Piano dell'Olmo presso l'Azienda -----, legale rappresentante ----- nato a ----- il -----, e ivi residente alla via -----, dove si disponeva quanto riportato nel successivo rapporto 282/93 del 9/12/1993 (in allegato).

- Rapporto del 9/12/1993 del sopralluogo in data 07/12/1993 all'azienda ----- Reg int. N. 282/93 dell'Ufficio Urbanistica dove si riscontravano difformità dei vari manufatti dell'azienda rispetto all'atto autorizzativo rilasciato in data 21/05/1991 e

per quanto accertato si disponeva Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione di tutte le difformità perpetrate (in allegato).

- Comune di Vico Equense, V Ripartizione "Urbanistica - Assetto del Territorio" Ordinanza n° 936 del 14.12.1993: ordine di rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico della società ----- in località S. Maria del Castello, in seguito al rapporto dell'Uff. di Urbanistica n° 282 del 9/12/1993 (di cui si allega).

- Comune di Vico Equense, V Ripartizione "Urbanistica - Assetto del Territorio" Ordinanza n° 252: revoca dell'ordinanza 936 del 14.12.1993 emanata dal Sindaco. (di cui si allega).

- Comune di Vico Equense, V Ripartizione "Urbanistica - Assetto del Territorio" Prot. 3738 "P" del 23/04/1994: con riferimento all'ordinanza 936 del 14.12.1993 di demolizione delle opere abusive costruite da ----- nato a ----- il ----- in qualità di legale rappresentante della società -----, via -----, notificata il 15.12.93, ha provveduto alla rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (di cui si allega).

- Inoltre, risulta in data 11 luglio 1994 Prot. n° 14788, al Comune di Vico Equense, III Ripartizione "Lavori Pubblici – Servizi tecnici" un'autorizzazione allo scarico della vasca imhoff del fabbricato sito alla via Località "Piano dell'Olmo" Ticciano su richiesta di -----, in qualità di legale rappresentante del fabbricato, escludendo gli stabili contigui.

Pertanto, l'immobile dal punto di vista urbanistico, non è possibile accertare che sia stato ultimato in data antecedente al 01.09.1967, dunque, si passa ad analizzare la possibilità di condono del cespite.

Pertanto, dal momento che la ragione su cui si basa il credito è un contratto di finanziamento di credito fondiario del 19.07.1993 i detti beni si trovano nelle condizioni di poter beneficiare con la riapertura dei termini del condono ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 1994, in quanto le opere erano sicuramente ultimate alla data del 31.12.1993.

Detto articolo al comma 1 prevede la condonabilità per gli abusi che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni

trovano altresì applicazione alle opere abusive relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Per cui ai fini della stima, il manufatto si considera condonabile ai sensi della citata Legge n. 724/1994. Ai fini della stima, in maniera molto sommaria si può asserire che i costi ai fini di un'eventuale presentazione di condono, tra oblazioni, oneri concessori e spese catastali, e parcella per tecnico professionista ammontano ad € 13.000,00. Detti costi saranno detratti dalla stima finale, precisando che, con particolare riferimento ai costi per il condono, essi potrebbero subire notevoli differenze a seconda dell'eventuale disposizione dell'amministrazione comunale.

PREZZO: valore d'asta €16.181,32 (euroseicimilacentottantuno/32);

offerta minima presentabile €12.136,00 (eurodicimilacentotrentasei/00).

Rilancio minimo in caso di gara €1.000,00 (euromille/00).

PROVENIENZA: il bene in vendita è pervenuto alla debitrice in virtù di atto di compravendita per Notaio Giovanni D'Antuono di Maiori in data 22 febbraio 1992, trascritto in data 26.02.1992 ai nn. 10181/8402.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott.ssa Maria Pesce.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata 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, 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 da assolvere con modalità telematiche) 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.

(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 ed 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).

L'OFFERTA DEVE 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, data e luogo 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 (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 dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI:

- una fotocopia del documento d'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 IN LINEA 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;

- 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;

e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;

oppure

b) direttamente trasmessa 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 avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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. 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 D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati 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).

Si precisa che:

- 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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato maria.pesce@odcecnapoli.it.

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. aperto presso banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante **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). La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Fall. n. 87/2022 Soc. Achillea srl – 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito 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 è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista 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.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it;
- 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta per il solo lotto 1), il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice Delegato ed al Curatore Fallimentare per ogni deliberazione in merito;

-Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il

professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini. Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

c) il professionista procederà infine come segue:

- 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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

Gli **aumenti minimi** per i rilanci in caso di gara vengono stabiliti in euro 1.000,00 (mille/00).

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 del rilancio minimo come sopra indicato; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- 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).

Si precisa che 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 a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura

di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Il professionista delegato procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% venti per cento del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art 587 cpc.

Nel termine fissato del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs 21/11/2007 n. 231.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, nel medesimo termine e con le medesime modalità sopra indicate, depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario stesso pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista;

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice Delegato e per l'effetto autorizza il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, 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, pesi e diritti inerenti. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura

non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, nonché con i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni.

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, oneri urbanistici, di adeguamento etc, 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 possibili irregolarità e/o abusi generalizzati eventualmente a riscontrarsi, la vendita avviene “a rischio e pericolo” dell’acquirente senza riconoscimento di eventuali diritti di natura risarcitoria e/o restitutoria da parte della procedura fallimentare.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese per la cancellazione saranno poste a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegata dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Infine per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

contenuto della pubblicità:

l’avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- a) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c. almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
- b) inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di

stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione - tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita 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) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita.

MODALITA’ DI VISITA DEL BENE

Gli interessati all’acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati potranno visionare i beni mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) o per il tramite del Curatore dott. Renato Penza con studio in Napoli alla Via Sant’Arcangelo a Baiano n. 19 (Tel. 08119181422– e-mail: renatopenza@gmail.com), il quale potrà eventualmente demandare la visita anche a suoi collaboratori. Il Curatore potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni.

Napoli, 10 marzo 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott.ssa Maria Pesce