

AVV. TERESA BASSO
Via A. Depretis, 19 - 80133 Napoli
Tel. 0815517801 Fax 081.19721075
Email: basso.teresa2000@gmail.com
Pec: teresabasso@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile
UFFICIO FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 238/2017

I AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Teresa Basso con studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19, in qualità di **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.** nella procedura fallimentare in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del **Giudice delegato Dott. Francesco Paolo Feo** del 26/05/2025;

- vista l'istanza depositata dal curatore in data 07.02.2025 approvata in data 21.02.2025;
- visto il provvedimento in data 03.05.2024 con il quale, ai sensi degli artt. 41 co. 4 e 104- ter l. fall., è stato approvato il supplemento del programma di liquidazione presentato dal curatore in data 26.04.2024;
- considerato che all'attivo del fallimento risulta, tra l'altro, acquisito il sotto indicato immobile meglio descritto nella relazione peritale depositata in atti dell'Ing. Martino Maria Laura;
- rilevato che, ai sensi dell'art. 107, co. 2°, l.f., 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 la vendita dei diritti immobiliari del fallito deve essere compiuta nelle forme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili (art. 107, comma 2°, l. fall.);
- esaminata la certificazione ipocatastale;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;
- ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;
- ritenuto che ai sensi dell'art. 569 comma c.p.c. appare opportuno disporre la vendita in modalità telematica ai fini del sollecito svolgimento della procedura, tenuto conto della lunga durata della medesima

AVVISA

che il giorno **03 febbraio 2026 alle ore 15.30** presso il suo studio si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche** (con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, dell'immobile in seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Descrizione

Piena ed intera proprietà di **locale commerciale facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, Via Nicolardi, con accesso pedonale dal civico n. 150 e carrabile n. 174.**

Il locale individuato con la lettera A, è composto da vani terranei adibiti ad uso commerciale distinti dai civici 174 A-5, A-6, A-7, A-8 e A-9 con cinque aperture sul viale interno che si diparte dal civico n. 174 di Via Nicolardi e formanti un unico ambiente di mq. 148.

CONFINA: con detto viale interno di accesso, proprietà aliena, proprietà aliena (o loro aventi causa) e con viale interno di cui sopra per altro lato.

DATI CATASTALI: C.F. del Comune di Napoli – Sez. Urbana SCA – foglio 17- particella 409- sub 6 –

categoria C/3 classe 2, z.c. 3, consistenza 148 mq, sup. cat. Totale 163 mq., Via Eduardo Nicolardi 150, piano terra, Interno 6, rendita euro 840,79.

VALORE D'ASTA € 203.000,00, oltre iva se dovuta;

OFFERTA MINIMA € 152.250,00, oltre iva se dovuta.

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è pervenuto alla fallita società in forza di atto di compravendita del notaio Dott. Maria Rosaria Percuoco, del 20 gennaio 2000, rep. 26451, raccolta 4268, registrato a Napoli il 9-02-2000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 1 in data 26/01/2000 ai nn. 1402/865.

Il locale commerciale in oggetto è occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione registrato in data 1.7.2017 presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 2 con protocollo 17070119123260191. Il canone mensile di locazione è convenuto in € 800,00. La locazione ha la durata di sei anni dal 01/07/2017 al 30/06/2023 rinnovato tacitamente per la stessa durata salvo disdetta da parte della Locatrice e/o della Conduttrice almeno tre mesi prima della scadenza.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla perizia redatta dall'Ing. Maria Laura Martino, nominata esperto stimatore, alla quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, risulta che:

La planimetria catastale non è conforme alla situazione di fatto per una diversa distribuzione degli interni.

Il costo per la regolarizzazione catastale ed urbanistica è stato stimato in € 3.000,00 dall'esperto stimatore, già detratto dal prezzo finale di stima dell'immobile.

Dagli atti di provenienza ed in particolare dall'atto di donazione del notaio Mario Linares in data 29/09/1977, rep. 92172 – racc. 7775, registrato a Napoli il 18/10/1977 al n. 12662, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli I in data 19/10/1977 nn. 14370/10642 risulta che: *"... i locali hanno un unico accesso dal viale privato del parco con divieto di sosta ad eccezione che per un solo posto ed una sola macchina posto che sarà assegnato in corrispondenza all'ingresso del locale stesso. In conseguenza di ciò la parte acquirente concorrerà in proporzione alle spese di manutenzione guardiana di detto locale in base al regolamento di condominio"*.

Il bene è stato realizzato in tempo anteriore al 1 settembre 1967, in virtù delle licenze edilizie n. 13 (pratica 101/64) e n. 14 (pratica 686/64) entrambe rilasciate dal Comune di Napoli.

Con richiesta del 7/10/2024 PG/2024/856968 indirizzata al Comune di Napoli- Servizio Sportello unico Edilizia, l'esperto stimatore chiedeva la visura degli atti tecnici edilizi e con missiva del 9/10/2024 PG/2024/870015 il Comune di Napoli, confermando che per l'immobile in questione sono state rilasciate le licenze edilizie n. 613/73 di cui alla pratica edilizia 101/64 e n. 14/73 di cui alla pratica edilizia 468/64, comunicava all'esperto stimatore che tali documenti non erano stati rinvenuti agli atti del servizio.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico. Non ricade su suolo demaniale; non è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo se non oneri condominiali come indicato nella relazione di stima analiticamente, in quanto risulta costituito un condominio.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia pubblicata sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche (PVP).

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

È costituito un condominio e sussistono somme di condominio in essere, per il cui ammontare e specifiche si rimanda alla perizia redatta dall'esperto stimatore, Ing. Maria Laura Martino.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**;

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 Avv. Teresa Basso**.

OFFERTE DI ACQUISTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE- CONTENUTO

1. L'offerta d'acquisto 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 del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.
2. 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 debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
3. Il modulo web dispone di 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.
3. 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 SPA, c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. 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 minorenne 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 del legale rappresentante, del 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.
4. 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). 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, D.M. n. 32 del 2015.
5. 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).

6. 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 al seguente indirizzo del professionista delegato: teresabasso@avvocatinapoli.legalmail.it;

7. 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.

CAUZIONE

1. La cauzione, per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente **tramite bonifico** sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie InLinea SPA 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; il bonifico, con **causale "Fallimento n. 238/2017- Trib. Napoli-lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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.

2. 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.

3. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e mancato versamento del saldo prezzo.

4. Il bonifico deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

5. 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;

6. 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.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. L'offerta di acquisto ed il versamento della cauzione dovrà avvenire in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del 02/02/2026, giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2. Si precisa che, 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.

3. Nella data e all'ora stabilita per la vendita, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

4. L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19.

5. Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita;

6. Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

7. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it 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;

8. **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;

- 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;

9. L'offerta presentata è irrevocabile.

10. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" 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/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare **la gara tra gli offerenti (che avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita);**

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: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) 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;

- 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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.d. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

1. la gara tra gli offerenti abbia 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 www.astetelematiche.it; ii) ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento** nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a **€ 5.000,00**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

2. 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 (ad esclusione del sabato e dei festivi);**

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:

1. 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;

2. 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 comunichi 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);

3. le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

4. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

1. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione**;

2. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al **"Tribunale di Napoli- Fallimento n. 238/2017"**;

3. 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 siano 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.;

VERSAMENTO DELLE SPESE

1. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario versare un altro **assegno circolare non trasferibile** intestato al **"Tribunale di Napoli- Fallimento n. 238/2017"** per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

2. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

1. il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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;

2. il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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.

PRECISAZIONI

1. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, oltre da sentenza fallimentare.

2. **Le spese** di trasferimento e di vendita **sono a carico dell'aggiudicatario**. In particolare, a carico dello stesso sono tutti i compensi previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/2016, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni); l'aggiudicatario medesimo, tuttavia, potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti, con espressa dichiarazione;

3. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ex art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del

residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

4. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale istanza per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

5. L'**aggiudicazione** diviene **definitiva**, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

6. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla al professionista delegato nel medesimo termine e con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

7. L'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo il gd dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

1. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita della consistenza immobiliare, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che si intende ben conosciuto da chi presenta domanda per partecipare all'incanto.

2. 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 alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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;

3. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

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

ULTERIORI DICHIARAZIONI

(in caso di diritti o pretese di terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche)

1. in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

2. in relazione al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

3. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, delle planimetrie e dei rilievi fotografici ai sensi dell'art. 490 cpc mediante:

- a) inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche**;
- b) inserimento sui **siti web www.astegiudiziarie.it** (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it) nonché sui siti www.asteanunci.it e www.astalegale.net **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) inserimento - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui **siti internet Casa.it e Idealista.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) distribuzione **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. **500 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.

2. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo almeno **30 (trenta) giorni** prima della data e dell'ora della vendita. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 572, comma 1, c.p.c..

3. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via Depretis, 19.

MODALITÀ DI VISITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

1. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;

2. Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore Avv. Rossana Panico, in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; inoltrata la richiesta, la visita avverrà entro quindici giorni. La disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

3. per ogni altra informazione far riferimento allo studio del Curatore Fallimentare Avv. Rossana Panico (Tel. 081/8942670-3388540022) e del Professionista Delegato Avv. Teresa Basso (Tel. 081.5517801).

Napoli lì, 28/10/2025

**Il professionista delegato
Avv. Teresa Basso**