TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 18/2024

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI
(art. 216 CCII)

L'**Avv. Salvatore Carratù** (C.F.: CRRSVT79D24H703W), in qualità di **Curatore** della procedura concorsuale di cui in epigrafe, dichiarata aperta dall'intestato Tribunale con sentenza n. 28/2024 pubblicata il 28.05.2024,

RENDE NOTO

che, in conformità e in esecuzione del Programma di Liquidazione depositato in data 07.09.2025 e approvato in data 13.09.2025, nonché giusta specifica autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato al secondo esperimento di vendita, è indetta, ai sensi dell'art. 216 CCII, la vendita competitiva del bene immobile acquisito all'attivo della procedura, **con riduzione del prezzo base del 15% rispetto al precedente esperimento**, conclusosi con esito negativo; pertanto,

AVVISA

che **il giorno 28.01.2027 alle ore 12:00** si procederà alla **vendita telematica**, con **modalità asincrona con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma telematica Fallco Aste (**www.fallcoaste.it**), del seguente bene immobile.

1. LOTTO UNICO – DESCRIZIONE DEL BENE – DATI CATASTALI E COMMERCIALI – VERIFICA URBANISTICA

Bene oggetto di vendita

Diritto di **piena ed esclusiva proprietà** su **LASTRICO SOLARE** posto al **piano sesto (6°)** di un fabbricato condominiale sito in **CASORIA (NA)**, con accesso dal civ. **15 di Via Giovanni Amato**, della superficie commerciale complessiva di circa **262 mq**, come meglio identificato nella **relazione di stima** e nei relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

- **Valore di stima indicato in perizia**: € 20.500,00
- **Prezzo base d'asta**: € 17.425,00
- **Offerta minima**: € 13.068,75

Descrizione catastale del bene

Lastrico solare sito nel **Comune di Casoria (NA)**, Via Giovanni Amato civ. 15, riportato nel **N.C.E.U.** al **Foglio 7**, **Particella 1073**, **Sub. 22**, **Piano 6**, **Categoria F/5**.

Descrizione commerciale del bene

Lastrico solare della superficie lorda commerciale complessiva di circa **262 mq**, posto al **piano sesto**, a copertura di porzione del fabbricato condominiale.

Il lastrico:

- **a SUD-EST** prospetta **Via Giovanni Amato**;
- **a NORD-EST** prospetta il fabbricato condominiale adiacente distinto con il **mappale 1312**;
- **a NORD-OVEST** confina con il **torrino scala** dal quale ha accesso e prospetta la **corte comune** distinta con il **sub. 01** ed il **piazzale** distinto con il **sub. 39**;
- **a SUD-OVEST** prospetta la **corte comune** distinta con il **sub. 01**.

L'accesso al bene avviene dalla **via pubblica**, tramite il civ. 15, percorrendo la **corte comune** e il **vano scala condominiale**; il lastrico è raggiungibile mediante **rampe di scale** ovvero tramite **ascensore** (con ultima fermata al **piano quinto**).

Verifica urbanistica

Il **CTU** riferisce che, dalla presa visione della documentazione urbanistica presente presso il **Comune di Casoria** ed in particolare dai grafici allegati alla **Concessione Edilizia n. 349/1993** e alla successiva **variante n. 434/1994**, a meno di piccole

discrasie relative alla realizzazione del **cornicione perimetrale** – comunque contenute nei limiti di **tolleranza esecutiva** – **non sono emerse ulteriori difformità**.

Dall'esame della documentazione e delle previsioni urbanistiche risulta inoltre che il **lastrico solare non è suscettibile di sopraelevazione**.

---

2. CERTIFICAZIONE NOTARILE – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – CANCELLAZIONI

Certificazione notarile – titolarità e continuità delle trascrizioni

Per il bene posto in vendita è stata acquisita la **certificazione notarile**, predisposta ai fini della verifica della **titolarità del diritto** in capo al soggetto assoggettato a procedura, della **continuità delle trascrizioni** e, più in generale, della ricostruzione delle risultanze dei **registri immobiliari**, in funzione della corretta impostazione della **procedura competitiva** e del **successivo trasferimento** del bene.

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 217 CCII

Ai sensi dell'art. **217 CCII**, una volta **eseguita la vendita** e **riscosso integralmente il prezzo**, il **Giudice Delegato**, con **decreto**, ordina la **cancellazione** delle iscrizioni relative ai **diritti di prelazione**, nonché delle **trascrizioni dei pignoramenti**, dei **sequestri conservativi** e di **ogni altro vincolo** gravante sul bene, con effetto liberatorio nei limiti previsti dalla legge.

In particolare, con l'emissione del **provvedimento di cancellazione** successivo all'aggiudicazione, verrà ordinata la cancellazione della seguente formalità:

- **trascrizione del 27.06.2024 – Registro Particolare n. 25653**, **Registro Generale n. 32657**, atto giudiziario del **28 maggio 2024** contenente **sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del **Tribunale di Torre Annunziata**.

---

3. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA – STATO DEL BENE – OFFERTE – ONERI – PAGAMENTO – TRASFERIMENTO

Stato di fatto e di diritto – vendita a corpo

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Esclusione di garanzie – vizi – oneri di qualsiasi genere – profili urbanistici, impiantistici e certificativi

La vendita concorsuale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità, oneri urbanistici, necessità di adeguamenti impiantistici, spese condominiali arretrate o di qualsiasi altro onere, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcuna pretesa risarcitoria, indennitaria o a riduzione del prezzo.

Con riferimento ai profili **urbanistici, edilizi, energetici e impiantistici**, la procedura **non presta alcuna garanzia** e **non assume alcuna responsabilità** in ordine:

- alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene;
- all'eventuale rilascio di provvedimenti di sanatoria o condono;
- alla conformità, sicurezza, efficienza, funzionalità ed efficacia degli impianti esistenti, ai sensi del **D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.** e del **D.M. 22 gennaio 2008 n. 37**;
- alla completezza, validità, aggiornamento o idoneità delle certificazioni, attestazioni e dichiarazioni relative all'immobile e agli impianti, anche ove richieste ai fini della circolazione del bene.

Ogni onere relativo alla **verifica, all'eventuale adeguamento nonché all'ottenimento, redazione, aggiornamento e produzione delle certificazioni e dichiarazioni** (ivi compresi, a titolo esemplificativo, l'Attestato di Prestazione Energetica e le certificazioni o dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti), **ove richiesti dalla normativa vigente o dal Notaio incaricato della stipula**, è posto **integralmente a carico dell'aggiudicatario**, restando **esclusa ogni responsabilità della procedura e del Curatore**.

Onere di conoscenza della documentazione

Gli interessati all'acquisto sono espressamente onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima e delle condizioni di fatto e di diritto del bene, assumendosi ogni conseguente responsabilità.

Oneri tributari – cancellazioni – accertamenti fiscali

Tutti gli oneri tributari derivanti dalla vendita, ivi compresa l'IVA se dovuta, nonché le imposte di registro, ipotecaria e catastale e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Saranno altresì a suo carico eventuali integrazioni d'imposta, sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti dell'Agenzia delle Entrate.

Regolarizzazioni urbanistiche

Eventuali abusi o difformità urbanistiche dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove consentito dalla normativa vigente; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Offerte irrevocabili – soggetti legittimati – limiti

La vendita avverrà mediante offerte segrete irrevocabili. Le offerte potranno essere presentate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale munito di mandato speciale.

Il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo base nei limiti massimi consentiti del 25%.

Pagamento del prezzo – trasferimento notarile – divieto di intestazione a terzi

Il saldo del prezzo dovrà essere versato **entro il termine previsto dal presente avviso e indicato al successivo art. 7**.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto notarile, **dinanzi a notaio scelto dal Curatore**.

Tutte le spese notarili e ogni ulteriore costo accessorio relativo al trasferimento del bene sono integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Non è ammessa l'intestazione del bene a soggetto diverso dall'offerente.

---

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA – CONTENUTO – DOCUMENTAZIONE – CAUZIONE – INEFFICACIA

Principi generali e modalità di presentazione dell'offerta

Ognuno, **tranne il debitore assoggettato a Liquidazione Giudiziale**, potrà formulare **offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di **procuratore legale**, anche a norma dell'art. **579, comma 3, c.p.c.**, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** del Ministero della Giustizia, accessibile

dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale "***www.fallcoaste.it"*** del Gestore della vendita telematica.

Il **Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica** è consultabile all'indirizzo **http://pst.giustizia.it**, sezione ***"Documenti"***, sottosezione ***"Portale delle Vendite Pubbliche"***.

Termine di presentazione dell'offerta e PEC ministeriale

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **entro il giorno antecedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita** e, quindi, **entro le ore 23:59 del 27.01.2027**, mediante invio all'indirizzo di **posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia**: ***"offertapvp.dgsia@giustiziacert.it"***

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.

Sottoscrizione digitale e modalità alternative di trasmissione

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di **casella di posta elettronica certificata**, ai sensi dell'art. **12, comma 5, del D.M. n. 32/2015**.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015**, con la precisazione che, in tal caso, il Gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio – o in un suo allegato – di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

Si precisa che tale modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa **una volta eseguite**, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. **13, comma 4, del D.M. n. 32/2015**.

Malfunzionamenti dei sistemi informativi del dominio giustizia

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,**

del D.M. n. 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo **PEC del Curatore**: **studiolegalecarratu@pec.it**

Nei casi di mancato funzionamento **non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata **nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione** da parte del Gestore di posta elettronica certificata.

Contenuto dell'offerta di acquisto

Nell'offerta dovranno essere **puntualmente riportati**, a pena di inammissibilità:

- il **cognome e nome**, **luogo e data di nascita**, **codice fiscale e/o partita IVA**, **residenza** e **domicilio**; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il **codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza** o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. **12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015**;
- se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i **dati del coniuge**; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la **dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.**, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente** – o, in alternativa, trasmessa tramite **posta elettronica certificata per la vendita telematica** – da uno dei genitori, **previa autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- se l'offerente è **interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, l'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente** – o, in alternativa, trasmessa tramite **PEC per la vendita telematica** – dal **tutore o dall'amministratore di sostegno**, previa **autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- l'**Ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- l'**anno** e il **numero di ruolo generale** della procedura;
- l'**indicazione del referente della procedura**;
- il **numero o altro dato identificativo del Lotto**;
- la **data e l'ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il **prezzo offerto**, che potrà essere inferiore rispetto al prezzo base d'asta, ma in misura **non eccedente il 25%** dello stesso;
- il **termine per il versamento del saldo prezzo**, in ogni caso **non superiore a 60 giorni** dalla data di aggiudicazione, **non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale**;
- l'**importo versato a titolo di cauzione**;
- la **data**, l'**orario** e il **numero di CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'**indirizzo della casella di posta elettronica certificata** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'**eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'**autorizzazione al trattamento dei dati personali**.

Documentazione da allegare all'offerta

All'offerta dovranno essere **obbligatoriamente allegati**, nei casi previsti:

- **copia del documento di identità** e **copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- la **documentazione attestante il versamento della cauzione**, segnatamente **copia della contabile di avvenuto pagamento** tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il **codice IBAN del conto corrente** sul quale è stata addebitata la somma;
- la **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo-valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, **contestualmente al versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**;
- se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale**, **copia del documento di identità** e del **codice fiscale del coniuge**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione;
- se il soggetto offerente è **minorenne**, **copia del documento di identità** e del **codice fiscale** del soggetto offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché **copia del provvedimento di autorizzazione**;
- se il soggetto offerente è **interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, **copia del documento di identità** e del **codice fiscale** del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché **copia del provvedimento di nomina** e dell'**autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- se il soggetto offerente è **società o persona giuridica**, **copia del documento** (ad es. certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i **poteri di rappresentanza**, ovvero la **procura** o l'**atto di nomina** che li giustifichi;
- 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**.

Cauzione – ammontare, modalità e termini di versamento

L'importo della **cauzione** non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto** e dovrà essere versato esclusivamente mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a: ***"Liquidazione Giudiziale n. 18/2024 – Tribunale di Torre Annunziata"*** - **IBAN: IT 25 W 05142 76170 CC1316065107.**

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme avvenga **entro il giorno precedente la data della vendita**. Qualora, nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica, **non venga riscontrato l'accredito**, l'offerta sarà **considerata inammissibile**.

Imposta di bollo

L'offerente dovrà procedere al pagamento dell'**imposta di bollo**, attualmente pari ad **€ 16,00**, in modalità telematica, salvo i casi di esenzione previsti dalla legge, tramite il portale dei servizi telematici ***"pst.giustizia.it"***, seguendo le istruzioni indicate nel Manuale utente.

Restituzione della cauzione

In caso di **mancata aggiudicazione**, la cauzione versata sarà **restituita**, **al netto degli eventuali oneri bancari**, mediante **bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento**, **entro 15 giorni** dalla conclusione delle operazioni di vendita.

Casi di inefficacia dell'offerta

L'offerta **non è efficace**:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita;
- se è inferiore di oltre il **25%** rispetto al prezzo base;
- se l'offerente **non presta cauzione** nelle modalità e nella misura sopra indicate.

---

5. ESAME DELLE OFFERTE – GARA TELEMATICA ASINCRONA – AGGIUDICAZIONE

Operazioni preliminari e convocazione dei partecipanti

Nel giorno fissato per l'esame delle offerte, il **Gestore della vendita telematica**, almeno **30 minuti prima** dell'orario stabilito per l'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'**indirizzo di posta elettronica certificata** indicato nell'offerta un **invito a connettersi al proprio portale**; un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal Gestore mediante **SMS** al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

Il Gestore della vendita telematica provvederà alle **verifiche previste dall'art. 17 del D.M. 26.02.2015 n. 32**, funzionali al corretto svolgimento delle operazioni di vendita.

I **dati personali** di ciascun offerente non saranno visibili agli altri partecipanti né alle parti della procedura sino alla **chiusura definitiva** delle operazioni di vendita telematica; a tal fine il Gestore procederà automaticamente alla **sostituzione degli stessi con pseudonimi** o altri elementi identificativi idonei a garantirne l'anonimato.

Esame delle offerte e verifica di ammissibilità

All'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, il **Curatore** procederà all'**esame delle offerte pervenute**, verificando:

- la **regolarità formale** delle offerte;
- la **completezza** della documentazione richiesta dall'avviso di vendita;
- l'**effettivo accredito** sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo dovuto a titolo di cauzione, entro i termini stabiliti.

All'esito delle suddette verifiche, il Curatore procederà all'**ammissione delle offerte ritenute valide** e alla conseguente **abilitazione dei partecipanti** all'eventuale gara, tramite l'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica.

Esito della verifica – ipotesi di unica offerta

Qualora sia pervenuta **un'unica offerta ammissibile**:

- se l'offerta è **pari o superiore** al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà **aggiudicato** all'offerente, fatta salva la facoltà di intervento del **Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 CCII**;
- se l'offerta è **inferiore** al valore d'asta/prezzo di riferimento, nei limiti di ammissibilità previsti dall'avviso, il bene sarà **aggiudicato**, salvo che il Curatore ritenga sussistere una **concreta e seria possibilità di conseguire un prezzo superiore** mediante un nuovo esperimento di vendita, in presenza di circostanze specifiche e oggettive, da indicarsi nel verbale.

Esito della verifica – ipotesi di pluralità di offerte

In caso di **pluralità di offerte ammissibili**, il Curatore procederà all'**avvio della gara telematica asincrona** tra gli offerenti, che si svolgerà sul **prezzo più alto offerto**, anche in presenza di due o più offerte di identico importo, secondo il sistema dei **plurimi rilanci segreti**.

Modalità della gara e rilanci minimi

La gara telematica asincrona si svolgerà nel rispetto dei **rilanci minimi**, stabiliti a pena di inefficacia, come segue:

- **€ 1.000,00** per immobili con valore d'asta fino a **€ 50.000,00**;
- **€ 3.000,00** per immobili con valore d'asta superiore a **€ 50.000,00** e sino a **€ 200.000,00**;
- **€ 5.000,00** per immobili con valore d'asta superiore a **€ 200.000,00** e sino a **€ 500.000,00**.

Durata della gara e proroghe automatiche

La gara avrà inizio successivamente all'apertura delle offerte e alla verifica della loro ammissibilità, previa ricezione di apposito **avviso di inizio gara**, visualizzato nell'area dedicata del portale del Gestore.

La gara avrà durata di **24 ore**, con inizio alle ore **12:00 del giorno fissato** e termine alle ore **12:00 del giorno successivo**, salvo proroghe automatiche.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 5 minuti** antecedenti la scadenza, la gara sarà **automaticamente prorogata** di ulteriori **5 minuti**, e così di seguito fino a mancata presentazione di nuovi rilanci.

Aggiudicazione e comunicazioni

Decorso il termine previsto per lo svolgimento della gara, comprensivo degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'esame delle offerte segrete e **dichiarerà aggiudicatario** il partecipante che avrà formulato la **maggiore offerta**, **anche in presenza di cifre decimali**.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti nel corso della gara e all'esito della stessa avverranno mediante **posta elettronica certificata** e/o **SMS**, utilizzando i recapiti indicati nelle rispettive offerte.

La piattaforma del Gestore della vendita telematica costituisce l'**unico canale ufficiale** per lo svolgimento delle operazioni di vendita; l'eventuale mancata ricezione delle comunicazioni **non invalida** la procedura e **non potrà dar luogo a contestazioni**.

Mancata partecipazione alla gara

Nel caso in cui nessuno degli offerenti partecipi alla gara telematica e/o non vengano effettuati rilanci, l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri, in ordine di priorità:

- **maggior prezzo offerto**;
- a parità di prezzo, **maggiore importo della cauzione versata**;
- a parità di cauzione, **minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo**;
- a parità anche di termine, **priorità temporale nel deposito dell'offerta**.

---

6. EVENTUALE SOSPENSIONE O REVOCA DELLA VENDITA

Resta espressamente ferma la facoltà del **Giudice Delegato**, ai sensi dell'**art. 217 CCII**, di **sospendere le operazioni di vendita** qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero di **impedire il perfezionamento della vendita** qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo, tenuto conto delle condizioni di mercato.

In tali ipotesi, **nessuna responsabilità** potrà essere imputata alla procedura, né potranno sorgere pretese risarcitorie, restitutorie o indennitarie in capo agli offerenti, **fatta eccezione per il diritto alla restituzione della cauzione eventualmente versata**.

---

7. SALDO PREZZO – DECADENZA – FINANZIAMENTO IPOTECARIO – ONERI DI TRASFERIMENTO – IMMISSIONE NEL POSSESSO

Termini e modalità di pagamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del **saldo del prezzo di aggiudicazione**, **detratto l'importo già versato a titolo di cauzione**, entro il **termine massimo e improrogabile di 60 giorni dalla data di aggiudicazione**, **senza possibilità di proroga** e **senza sospensione feriale**.

Il pagamento dovrà essere effettuato **mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato a ***"Liquidazione Giudiziale n. 18/2024 – Tribunale di Torre Annunziata"***, ovvero **mediante assegno circolare non trasferibile**, intestato alla medesima procedura, da **consegnarsi al Curatore**.

Ai fini della verifica della tempestività del pagamento, **farà fede esclusivamente** la data dell'effettivo **accredito sul conto della procedura** ovvero la data di **consegna dell'assegno circolare al Curatore**.

Decadenza dell'aggiudicatario e perdita della cauzione

In caso di **mancato, insufficiente o tardivo versamento** del saldo prezzo nel termine sopra indicato, il **Giudice Delegato**, con decreto, **dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario** e disporrà la **perdita della cauzione a titolo di multa**, mentre il Curatore procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita.

Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, sommato alla cauzione incamerata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà **tenuto al pagamento della differenza**.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento bancario

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi di un **finanziamento bancario**, con concessione di **ipoteca di primo grado** sull'immobile aggiudicato, dovrà darne **espressa indicazione nell'offerta** o, comunque, **prima del versamento del saldo prezzo**.

In tal caso, il pagamento del saldo prezzo nel termine stabilito sarà **effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante**.

Nell'atto notarile di trasferimento sarà inserita la **clausola prevista dall'art. 585, comma 3, c.p.c.**, con **contestuale iscrizione dell'ipoteca**.

In caso di revoca o decadenza dell'aggiudicazione, le somme eventualmente erogate saranno **restituite direttamente all'Istituto di credito**, **senza aggravio di spese per la procedura**.

Oneri di trasferimento – spese notarili – oneri fiscali e certificazioni

Nello **stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo**, l'aggiudicatario è **tenuto a sostenere integralmente tutti gli oneri di trasferimento**, **sia sotto il profilo economico sia sotto il profilo degli adempimenti**, e in particolare:

- tutte le **imposte, tasse e tributi dovuti per legge**, **ivi compresa l'IVA se dovuta**, comunque connessi o conseguenti al trasferimento del bene;
- il **compenso del Notaio incaricato della stipula**, scelto dal Curatore, nonché **tutte le spese notarili**, **bolli, diritti e accessori**;
- ogni **ulteriore onere, costo o adempimento necessario o conseguente al trasferimento della proprietà**, salvo quelli posti inderogabilmente a carico della procedura per legge;

- l'**ottenimento, la redazione, l'aggiornamento e la produzione, in sede di stipula notarile**, dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, ove richiesto dalla normativa vigente;
- l'**ottenimento, la redazione, l'aggiornamento e la produzione, in sede di stipula notarile**, delle **certificazioni, dichiarazioni e documentazioni relative agli impianti**, ove richieste dalla normativa vigente, restando **integralmente a carico dell'aggiudicatario** sia il relativo costo sia l'attività necessaria alla loro formazione, **con espresso esonero della procedura e del Curatore da ogni obbligo o responsabilità**.

L'**ammontare degli oneri fiscali e delle spese**, nonché l'**elenco delle certificazioni e dichiarazioni necessarie ai fini della stipula notarile**, **come indicate dal Notaio incaricato**, saranno **comunicati dal Curatore all'aggiudicatario a mezzo PEC successivamente all'aggiudicazione**.

Trasferimento della proprietà e immissione nel possesso

Il trasferimento della proprietà del bene avverrà mediante **atto pubblico notarile**, da stipularsi **entro 30 giorni** dall'integrale versamento del saldo prezzo e degli oneri di cui sopra, dinanzi al **Notaio designato dal Curatore**.

L'**immissione nel possesso del bene** è **prevista in via funzionale alla stipula dell'atto notarile**, **ferma restando la possibilità che l'effettivo possesso materiale del bene avvenga anche in un momento successivo**, senza che ciò comporti responsabilità della procedura o del Curatore.

Il Curatore **non presta alcuna garanzia** in ordine ai **tempi di immissione nel possesso**, **non risponde di eventuali ritardi o difficoltà** connesse alla liberazione del bene e **non risponde dello stato di occupazione dell'immobile**, salvo quanto espressamente indicato nella **perizia di stima**.

Liberazione del bene e spese a carico dell'acquirente

L'aggiudicatario sarà **immesso nel possesso del bene a cura del Curatore**, **salvo esonero espressamente richiesto**.

Tutte le **spese funzionali alla materiale liberazione dell'immobile**, ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- le **spese di rimozione e smaltimento** di beni non spettanti all'aggiudicatario;
- lo **smaltimento di rifiuti e materiali abbandonati**;
- le **spese di pulizia e ripristino dei luoghi**;

sono **integralmente a carico dell'acquirente**, **essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima**.

---

8. PUBBLICITÀ DELLA VENDITA – MODALITÀ DI DIFFUSIONE

La vendita sarà resa pubblica nel rispetto delle disposizioni di legge e del Programma di Liquidazione, mediante le seguenti modalità:

– **Portale delle Vendite Pubbliche**, con inserimento, almeno **50 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita epurato dei riferimenti al debitore, della descrizione del bene, del valore d'asta, dell'offerta minima, del termine di presentazione delle offerte, della data fissata per la vendita, nonché della documentazione rilevante della procedura;

– **sito internet *www.fallcoaste.it***, con pubblicazione, almeno **45 giorni prima** della data fissata per l'apertura e deliberazione sulle offerte, coincidente con l'inizio delle operazioni di vendita telematica**,** dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di planimetrie e documentazione fotografica;

– **circuito Rete Aste Real Estate**, mediante pubblicazione sui portali immobiliari di maggiore diffusione nazionale (quali Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it), almeno **45 giorni prima** della data fissata per la vendita, con avviso sintetico e richiamo alla vendita telematica.

---

9. VISITE AL BENE

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate **esclusivamente** tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**.

Il Curatore provvederà, direttamente o tramite propri incaricati, a consentire la visita del bene **entro 15 giorni dalla richiesta**, salvo diverso accordo con il richiedente, adottando modalità idonee a garantire la **riservatezza dell'identità** degli interessati e ad evitare contatti tra gli stessi.

---

10. ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI – FORO COMPETENTE

La partecipazione alla vendita implica, per ciascun offerente:

- la piena e integrale **conoscenza** del presente avviso;
- l'**accettazione incondizionata** di tutte le condizioni in esso contenute;

- la presa d'atto che la vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto** in cui il bene si trova.

Per ogni controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, validità, efficacia ed esecuzione, nonché comunque connessa alla procedura competitiva, è competente in via **esclusiva il Foro di Torre Annunziata**.

---

11. ASSISTENZA TECNICA – DISPOSIZIONI FINALI

Per il **supporto tecnico** nelle fasi di **registrazione**, **presentazione dell'offerta** e **partecipazione alla vendita telematica**, gli interessati potranno rivolgersi al **Gestore della vendita telematica**, individuato nella **piattaforma *"Fallco Aste"*, di titolarità della Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, secondo le **modalità operative e i recapiti indicati sul portale stesso**.

Resta inteso che **la procedura e il Curatore non assumono alcuna responsabilità** per eventuali disfunzioni tecniche, malfunzionamenti della piattaforma, interruzioni del servizio o difficoltà di accesso imputabili al gestore del sistema telematico.

Il presente avviso di vendita **non costituisce offerta al pubblico** ai sensi e per gli effetti dell'**art. 1336 c.c.**

Il trattamento dei **dati personali** comunicati dagli offerenti avverrà in conformità alle disposizioni del **Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR)**.

Torre Annunziata, lì 05 novembre 2026

Il Curatore
Avv. Salvatore Carratù