

Tribunale Ordinario di Napoli
Sezione GIP Sezione XX
Sequestro Preventivo n. 4754/2020
GIP: Dott. Nicola Marrone

Amministratore Giudiziario/Liquidatore: Dott. Dario Gravagnola

AVISO DI VENDITA A MODALITA' TELEMATICA

www.astebook.it

2° esperimento

L'Amministratore Giudiziario/Liquidatore

vista l'autorizzazione del GIP, emessa il 18.04.2025, per l'alienazione del compendio immobiliare

REGOLA

la vendita degli immobili di pertinenza della procedura in epigrafe e come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, con le seguenti modalità e condizioni:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1

Localizzazione:

Nel Comune di Capua (CE), via Gran Priorato di Malta – angolo Seggio dei Cavalieri, n. 49

Descrizione:

L'immobile, risalente al XVI secolo, è ubicato nel centro storico della città di Capua. Trattasi di complesso a destinazione civile articolato in un grande blocco – assimilabile ad un rettangolo - a forma allungata con orientamento est-ovest e consistente in sei livelli serviti da n.3 scale principali, oltre ad una serie di collegamenti verticali interni alle residenze.

L'immobile si sviluppa su sei livelli:

- Piano terra, composto da n.11 locali catastali, con androne d'ingresso e corte comune.
- Piano ammezzato, composto da n.8 residenze;
- Primo piano, composto da n.8 residenze;
- Secondo piano, composto da n.7 residenze;
- Piano sottotetto, composto da n.7 residenze;
- Piano soppalcato, relativo ad un'unica residenza.

Il piano terra ospita n.11 sub (n.1,2,3,6,7,8,9,10,11,12,13) per una superficie complessiva di 730.50mq oltre ad androne d'ingresso e corte comune; dalla corte comune si accede a n.3 vani scala (come individuati nella planimetria allegata alla perizia).

Al piano ammezzato si accede mediante n.3 scale principali.

Il piano ammezzato ospita n.9 sub (Sub 1,3,5,6,7,8,9,10,11) e si sviluppa su una superficie di 779.80mq.

Il piano primo è servito sempre da n.3 vani scala.

Esso ospita n.15 sub (n.14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28) per una superficie complessiva di 751.00mq.

Il piano secondo è servito sempre n.3 vani scala principali.

Esso ospita n.14 sub (n.29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42) per una superficie complessiva di 776.60mq.

Il piano sottotetto è servito sempre n.3 vani scala principali.

Esso ospita n.1 sub (n.43) per una superficie complessiva di 709.40mq.

Il piano soppalcato non risulta accatastato e presenta una superficie di 57.80mq.

Complessivamente l'immobile presenta la seguente superficie: 5403.55mq

Identificazione catastale:

foglio 52, part.775, dal sub. 1 al sub. 43

Valore di perizia, prezzo base, offerta minima e rilancio minimo

VALORE DI PERIZIA: euro 3.614.430,59

PREZZO BASE: euro euro 3.614.430,59

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 2.891.544,47 (pari al prezzo base - 20%)

RILANCIO MINIMO: euro 10.000,00

CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto

IBAN IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57

Beneficiario: Astebook S.r.l.

Causale: "SEQUESTRO CONSERVATIVO N.4754/2020 LOTTO UNICO"

Si precisa che:

- il tutto come meglio descritto nella relazione di stima allegata il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- l'immobile risulta sottoposto a sequestro preventivo: il relativo dissequestro verrà richiesto a seguito della vendita;
- **l'immobile è vincolato dal MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI;**
- per l'immobile in oggetto, nonostante i vari Permessi di Costruire richiesti e lavori eseguiti, non esistono catastali aggiornati, le uniche planimetrie risalgono al 1939.
- in merito alla conformità edilizia ed urbanistica, si precisa che allo stato attuale, in riferimento alle autorizzazioni di cui sopra, le autorizzazioni rilasciate sono tutte scadute, mentre i lavori sono iniziati ma mai completati.

1. PRECISAZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI

Per una migliore descrizione ed identificazione degli immobili si fa rinvio alle relazioni di stima del perito che saranno pubblicate sul sito www.astebook.it.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della fallita, nella relazione acquisita agli atti della procedura, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

L'IVA è a carico dell'aggiudicatario, se dovuta; la procedura si riserva il diritto, come per Legge, di optare per l'applicazione dell'IVA ex art. 10 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/1972.

Tutte le spese, oneri e le altre imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta dovuti alla società commissionaria in ragione del **3% (oltre IVA al 22%) calcolati sul valore di aggiudicazione.**

2. TERMINI DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal **23 APRILE 2025** (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) al **25 GIUGNO 2025** entro le ore **16:00**.

L'asta avrà luogo il giorno **27 GIUGNO 2025** dalle ore **9:00** alle ore **12:00**

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

- a) Registrarsi sul portale www.astebook.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;
- b) Selezionare il bene di interesse e, tramite il comando **"INVIA OFFERTA"**, dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo di **"REGISTRA OFFERTA"**;
- c) Procedere al deposito cauzionale infruttifero a mezzo bonifico bancario, di un importo non inferiore al 10% dell'offerta formulata, secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita.
- d) Allegare all'offerta la seguente documentazione :
 - copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;

- distinta della cauzione (i.e. contabile di avvenuto bonifico);
- l'autodichiarazione sottoscritta ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 (scaricabile dalla pubblicazione dell'asta sul sito www.astebook.it) in sostituzione delle certificazioni rilasciate dalla P.A.;
- avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto nell'ultima pagina a titolo di dichiarazione e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

4. CONTENUTO DELL' OFFERTA

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire **entro le ore 16:00 (sedici) del giorno 25 GIUGNO 2025**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Specificazioni dell'offerta:

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- **se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo) e dello stato personale (libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);
- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- **se l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, l'indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
- **se il soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del coniuge; nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà indicarlo e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
- **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità valido 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 un interdetto**, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto

- che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- **se l'offerta è formulata da più persone** (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - in caso di **cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea**, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- **se il soggetto offerente è persona giuridica:**
- l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
 - l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale) del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
 - visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
 - se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d'identità valida.
 - in caso di **offerta per società da nominare, pdf della riserva di nomina**, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente, opzione valida solo per società finanziarie (Leasing); lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della società finanziaria dovrà essere comunicato alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) al seguente indirizzo : aste@pec.astebook.it. In difetto di comunicazione l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'offerente.
 - in caso di **offerta per persona o società (non finanziaria) da nominare**, pdf della riserva di nomina, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. In tal caso la presentazione dell'offerta con riserva di nomina deve essere sottoscritta da un procuratore (che può essere solo un avvocato ai sensi dell'art.571 c.p.c.). Lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della persona o società dovrà essere comunicato dal procuratore alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) inviando copia dell'originale della procura speciale o di copia autentica della procura generale al seguente indirizzo: aste@pec.astebook.it. In difetto di comunicazione l'aggiudicazione si consoliderà in capo al procuratore legale;

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche, che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta fatta eccezione per le fattispecie di presentazione di offerta con riserva di nomina.

Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara un'offerta per lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso lotto saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

In considerazione di ciò l'offerta è dunque inammissibile se:

- *perviene oltre il termine stabilito nel presente bando di vendita;*
- *non vi è idoneo deposito cauzionale con le modalità stabilite in bando;*
- *se presentata da un offerente che ha già depositato altra offerta per la medesima gara.*

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA

Il giorno successivo il termine di deposito Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita, procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo pec a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà luogo il giorno 27 GIUGNO 2025 dalle ore 9:00 alle ore 12:00

Durante il periodo di gara l'utente che verrà abilitato presenterà l'offerta irrevocabile esclusivamente accedendo alla piattaforma sul sito www.astebook.it.

La prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno al valore dell'offerta minima ammissibile.

Qualora l'offerta pervenuta fosse l'unica offerta ammissibile il sistema procederà con inserimento della stessa in automatico senza l'intervento dell'utente.

Le successive offerte (durante la fase di gara) per essere valide dovranno superare la migliore offerta pervenuta di un importo pari quantomeno al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Il sistema non consente comunque l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati (il prezzo offerto dovrà essere arrotondato all'unità di euro superiore e non sono accettate offerte con decimali). *Extension Time*: se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta (fissata alle ore 12:00), il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di *extratime*, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di *extra time*, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

6. AGGIUDICAZIONE

Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige ed invia all'Amministratore Giudiziario/Liquidatore apposito report dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara e comunicherà a tale soggetto l'aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Commissionario dedotti € 20,00 per spese di gestione (bolli e spese vive) sul conto corrente dal quale la stessa era stata inviata.

7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione dovrà versare:

1. il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre IVA se dovuta e quanto versato in c/cauzione);
2. ulteriori oneri di Legge oltre spese e oneri di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato alla Procedura sul c/c il cui iban verrà comunicato in séguito all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario nel termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, **dovrà versare i diritti d'asta pari al 3% (oltre IVA al 22%) calcolati sul valore di aggiudicazione.**

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato al Commissionario.

I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

In caso di mancato versamento nei termini l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere le somme versate è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 C.p.c.

8. ATTO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di Legge, delle spese e oneri di trascrizione e dei diritti d'asta oltre relativa IVA, potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà mediante Atto Pubblico Notarile redatto da professionista scelto e nominato dalla Procedura. L'acquirente si farà carico dei relativi compensi del professionista, delle imposte dovute sulla vendita nonché della trascrizione dell'Atto di Trasferimento.

9. FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di NAPOLI.

10. PUBBLICITA'

Il presente Avviso di vendita sarà pubblicato sui seguenti siti on line:

Pubblicazione sito	www.astebook.it	*Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.astebook.fallcoaste.it	* Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.immobiliare.it	
Pubblicazione sito	www.casa.it	
Pubblicazione sito	www.idealista.it	

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (*), saranno corredate dai seguenti allegati:

- Elaborato fotografico
- Avviso di vendita
- Perizia

➤ Allegati perizia

11. ASSISTENZA E VISITE

ASTEBOOK S.R.L. (Barzanò - LC, via L. Da Vinci n. 48), offre UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, **previo appuntamento**, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato).

È altresì previsto un servizio di ASSISTENZA DA REMOTO contattando direttamente il Commissionario, ASTEBOOK S.R.L., ai seguenti recapiti: +39 351.5799078 / 351.811571.

PER LA VISIONE gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it

Le richieste di sopralluogo e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate ad Astebook inderogabilmente entro il **16/06/2025 ore 12:00**.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Napoli, 23 Aprile 2025

L'Amministratore Giudiziario/Liquidatore

Dott. Dario Gravagnola