

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.
Procedimento avente R.G.E. n. 6717/2017
Giudice dell'esecuzione Presidente dott. Giuseppe De Tullio

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Armando Mussolino, domiciliato per la carica presso il suo studio in Napoli via Manzoni n. 132, quale professionista delegato per le operazioni di vendita, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., vista la sentenza n 5086/2023 pubblicata il 30/11/23 nonché l'ordinanza di vendita del 31/10/2023 della IV sezione civile Corte d'Appello di Napoli;

AVVISA

che davanti al sottoscritto professionista delegato, c/o il proprio studio in Napoli alla via Manzoni n. 132, **il giorno 04/03/2025 alle ore 10.00**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti lotti:

PRIMO LOTTO

- quota intera dell'immobile a destinazione alberghiera sito in Ischia, alla via Casciaro nn. 37/39, della superficie complessiva di circa mq. 1.900, in catasto al foglio 8, p.lla 634 *sub* 101, cat. D/2 ed aree esterne in catasto al fol. 8, p.lle 4018, 4019, 4020, 4021 (già p.lle 62-597);

prezzo base di vendita: € 1.359.000,00

offerta minima: € 1.019.250,00

SECONDO LOTTO

- 400/1000 dell'azienda di gestione dell'attività alberghiera esercitata nell'immobile che precede

prezzo base di vendita: € 65.925,00

offerta minima: € 49.443,75

TERZO LOTTO

- terreno sito in Barano d'Ischia, località Cava delle Rose di Basso, in catasto al fol. 14, p.lla 49, di mq. 444;

prezzo base di vendita: € 3.712,50

offerta minima: € 2.784,38

QUARTO LOTTO

- terreno sito in Barano d'Ischia, località Cava delle Rose di Basso, in catasto al fol. 14, p.lla 50, di mq. 1.271;

prezzo base di vendita: € 10.687,50

offerta minima: € 8.015,63

beni meglio identificati nella perizia dei cc. tt. uu., arch. Vincenzo Ciruzzi e dr. Vittorio Marone.

Si precisa che l'offerta minima, che va indicata comunque numericamente, come sopra indicata, presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato. Si precisa, altresì, che se il prezzo offerto è inferiore a quello base, ovvero se vi sono domande di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato potrà valutare se dar luogo alla vendita o meno.

Gli immobili in vendita risultano più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale del notaio Sara Ristori e nella relazione degli esperti stimatori dott. Vittorio Marone e arch. Vincenzo Ciruzzi. Documentazione agli atti che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per una più completa descrizione del compendio immobiliare e del suo stato urbanistico ed edilizio, e dei 400/1000 dell'azienda, e comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della relazione ipocatastale del notaio Sara Ristori e della C.T.U. dell'arch. Vincenzo Ciruzzi, con l'avvertenza della precisazione di cui sopra, e cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento, anche per ciò che concerne l'esistenza di

eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene ivi comprese eventuali difformità e del CTU dott. Vittorio Marone.

Dette C.T.U. sono visionabili presso la Cancelleria della Corte d'Appello di Napoli, quarta sezione, Tribunale di Napoli, Giudice Dr. Giuseppe DE Tullio, R.G. 6717/2017, nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it nonché, in copia, presso lo studio del professionista delegato, Dr. Armando Mussolino nonché al Portale delle Vendite pubbliche. L'immobile in vendita risulta, inoltre, dettagliatamente descritto anche nella **Certificazione ipocatastale per notar Sara Ristori** agli atti della procedura, che deve essere anch'essa consultata dagli offerenti congiuntamente con le CTU ed alla quali pure si fa espresso rinvio, anche per eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'offerente dovrà accertarsi anche di tutto quanto non previsto nella CTU (regolamenti, servitù, destinazione urbanistica, concessioni, aggiornamenti ed altro) e nella relazione notarile afferenti l'immobile in vendita e nella documentazione agli atti presso il delegato alla vendita.

Si precisa inoltre che la vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto** in cui i beni in vendita si trovano e ulteriormente si precisa che l'immobile di cui al primo lotto con destinazione alberghiera è attualmente occupato. Si fa riferimento all'atto del 27/12/1998 per notar Vincenzo de Falco Giannone (rep. 22987 racc. 3704) registrato il 14/01/1999, che si allega con la documentazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **a pena di inefficacia, entro il giorno 03 marzo 2025 alle ore 23.59.**

Il giorno fissato per la 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; 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. In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni fino a 7 giorni prima della vendita e nella data fissata dal delegato alla vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Cauzione

L'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nell'ipotesi di presentazione 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 sia 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 sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che 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 questo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. 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 prosieguo della presente ordinanza); 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; • 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 e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

saldo prezzo

il versamento del saldo del prezzo debba 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**;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a Tribunale/Corte d'Appello di Napoli giudizio civile 6717/2017 RG al seguente IBAN IT23P0306903529100000008716; oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato alla Corte di Appello di Napoli, giudizio civile n. 6717/2017 RG;

saldo spese

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

regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo **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;
- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

modalità della vendita telematica

che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;
- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

offerta

che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- che l'offerta debba 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;**

- che all'offerta siano **allegati**:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e 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;

b) 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);

c) 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;

d) 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;

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia 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 di 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 (fermo restando 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia 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);

- 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, 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

che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e recante l'IBAN sopra indicato;

- che il bonifico, con causale "causa civile n. 6717/2017 RG, numero lotto, 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.

- che, 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;

- che 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.

gara tra gli offerenti

che 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia 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);

PRECISAZIONI: 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;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi 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);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Per tutto quanto si fa espresso riferimento all'ordinanza della IV sezione civile della Corte d'Appello di Napoli del 31/10/2023 che qui si ha per riportata.

Il Professionista Delegato alla Vendita
dott. Armando Mussolino