

**Tribunale di Bergamo**  
**Fallimento 24/2022 – C.E.F.I.V. SNC**  
**Giudice Delegato: Dott. Bruno Conca**  
**Curatore: Dott. Marco Cefis**

**AVVISO DI VENDITA**  
**A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**PRIMO ESPERIMENTO**  
**Piattaforma di pubblicazione: [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it)**

(Apertura di Bando d'Asta volto alla vendita senza incanto con deliberazione sulle offerte ricevute ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli Artt. 572 e 573 C.p.c.)

### **DESCRIZIONE BENI IN VENDITA**

**LOTTO 1 – Appartamento** nel Comune di Ottaviano (NA) in Via Pentelete - proprietà: 50%.

L'unità immobiliare è posta al piano rialzato con ingresso in via Pentelete, tramite vialetto comune interno alla proprietà antistante lo stesso. Tale strada di accesso si presenta con numerose buche e disconnessioni provocate dalle acque meteoriche. L'appartamento si compone da un ampio ingresso che dà accesso alla cucina a destra e al soggiorno a sinistra, agli altri ambienti vi si accede attraverso un altro disimpegno, composti da due vani adibiti a camera da letto e due adibiti a bagno.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici quali riscaldamento – elettrico ed idrico sanitario ma non funzionanti perché mancanti di parti essenziali per il loro utilizzo. Il fabbricato si presenta in uno stato di abbandono, in quanto sia le facciate che gli interni sono in fase di completamento.

L'unità immobiliare è stata edificata nell'intervallo temporale degli anni 1980 – 1982, in assenza di Concessione Edilizia, è stata presentata istanza di Condono, ai sensi della Legge 47/85, assunta presso il Comune di Ottaviano in data 30.03.1986 al prot. llo n. 006194, ed una seconda istanza di Condono per un ulteriore ampliamento ai sensi della Legge 720/94 assunta presso il Comune di Ottaviano in data 01.03.1995 al prot. llo n. 004663. Dette istanze risultano complete nei versamenti degli oneri concessori dovuti come per legge.

Inoltre, è necessario tener conto che il fabbricato è stato costruito all'interno della zona rossa (rischio Vesuvio) e ai limiti del Parco Nazionale del Vesuvio, quindi in una eventuale esamina della stessa istanza di condono, potrebbe avere parere negativo, con un esito di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Identificativi catastali fabbricati:**

- Foglio 4, Particella 485, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 570,68.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà. Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con decreto di trasferimento.

## **PREZZO LOTTO 1**

**Prezzo base:** € 7.000,00 (Euro settemila/00)

**Cauzione** almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA Fall. 24/2022 Tribunale di Bergamo - lotto 1"

**Rilancio minimo:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

**LOTTO 2 – Appartamento, Magazzino e Terreno** siti nel Comune di Ottaviano (NA) in Via Pentelete e **Terreno** sito in Somma Vesuviana (NA) via Canonico Feola civ. 6;- proprietà: 42,90%.

Il fabbricato cui facente parte l'unità immobiliare si compone da un piano fuori terra ed un piano interrato, alla quale si accede attraverso una rampa carrabile, mentre al piano rialzato si accede tramite scala esterna in asse con il vialetto di ingresso. L'accesso a detto immobile avviene da via Pentelete, tramite un vialetto interno alla proprietà antistante lo stesso. Tale strada di accesso si presenta con numerose buche e disconnessioni provocate dalle acque meteoriche.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso costituito da un piccolo disimpegno che da acceso alla cucina a destra e al soggiorno a sinistra, agli altri ambienti vi si accede attraverso un altro disimpegno, composti da due vani adibiti a camera da letto ed uno adibito a bagno.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici quali riscaldamento – elettrico ed idrico sanitario, rifacendosi a tubazioni e metodologie di impiego risalenti agli anni 80.

Tale unità è stata edificata nell'intervallo temporale anni 1980 – 1982, in assenza di Concessione Edilizia è a tal riguardo è stata presentata un'istanza di Condono ai sensi della Legge 724/94 assunta presso il Comune di Ottaviano in data 01.03.1995 al prot.llo n. 4176; Detta istanza risultava alla data di presentazione della domanda di condono sopra indicata incompleta nel versamento degli oneri concessori dovuti come per legge, dalla disamina fatta dal Comune attraverso la richiesta di accesso agli atti istruttori

e dove si è potuto constatare che in data 22/01/1998 veniva richiesto ed effettuato il pagamento degli oneri concessori e in data 22/01/2008 un ulteriore richiesta di integrazione alla domanda presentata.

Inoltre, è necessario tener conto che il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare preposta è posizionato all'interno della zona rossa (rischio Vesuvio) e ai limiti del Parco Nazionale del Vesuvio, quindi in una eventuale esamina della stessa istanza di condono, potrebbe avere parere negativo, con un esito di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

### **Identificativi catastali:**

- Foglio 4, Particella 882, Sub. 2, Cateogoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita € 464,81.
- Foglio 4, Particella 882, Sub. 3, Cateogoria C/2, Classe 3, Rendita € 429,49.

### **Identificativi catastali terreni:**

- Foglio 4, Particella 883, nel Comune di Ottaviano, Qualità Frutteto, Classe 02, ettari 1150, R.D. € 21,98, R.A. €14,85.
- Foglio 18, Particella 454, nel Comune di Somma Vesuviana, Qualità Vigneto, Classe 02, ettari 690, R.D. € 13,19, R.A. €7,48.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà. Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta occupato;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con decreto di trasferimento.

## **PREZZO LOTTO 2**

**Prezzo base:** € 18.000,00 (Euro diciottomila/00)

**Cauzione** almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA Fall. 24/2022 Tribunale di Bergamo - lotto 2"

**Rilancio minimo:** € 2.000,00 (Euro duemila/00)

## **PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it);
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- pubblicazione sul sito [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it);
- pubblicazione sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- pubblicazione sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it);
- pubblicazione sul sito [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it).

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- sul sito [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it).

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni.

## **DURATA DELLA GARA**

**La vendita si aprirà il giorno 25 del mese di Settembre 2024 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 25 del mese di Settembre 2024 alle ore 13:00.**

## **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare all'asta, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** che prevede che i rilanci possono essere formulati in modalità telematica.

**Per poter partecipare all'asta, l'offerente telematico che dovrà produrre la seguente documentazione:**

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se persona fisica, pdf del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegato pdf del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, pdf del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché pdf di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, pdf della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, pdf della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente;
- trattandosi 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente **telematico** deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) tramite bonifico sul conto corrente sopra indicato.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** secondo le modalità indicate dal presente Avviso.

**L'accredito della cauzione dovrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 24 del mese di Settembre 2024. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione entro il termine sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta.**

**Entro e non oltre le ore 12:00 giorno 24 del mese di Settembre 2024**, l'offerente dovrà far pervenire la documentazione di cui sopra all'indirizzo PEC [astexposrl@pec.it](mailto:astexposrl@pec.it). Entro lo stesso termine, l'offerente dovrà altresì presentare l'offerta in modalità telematica, previo accesso e registrazione al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando **"fai un'offerta"**, seguire i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Astexpo S.r.l., al numero +39 0331.371864.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

#### **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il Commissionario utilizzerà il portale [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it).

Gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno autorizzati il giorno della vendita,

una volta riscontrato l'effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei dati richiesti dalla piattaforma nonché dei documenti richiesti. Gli offerenti telematici, una volta autorizzati, riceveranno via mail un codice PIN che gli consentirà di effettuare i rilanci in caso di gara.

La partecipazione degli offerenti abilitati alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto.

**Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato per i singoli lotti.**

I **rilanci** vengono formulati esclusivamente **in via telematica**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza, il sistema provvede a prolungare automaticamente, di 120 secondi, il tempo della gara, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

**Al termine della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Commissionario procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

#### **AGGIUDICAZIONE**

**Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.**

*Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo, indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.*

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario entro 60 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

L'aggiudicatario entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sul valore di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

<b>da 0 a 500.000 euro</b>	<b>5%</b>
<b>da 500.001 a 900.000 euro</b>	<b>4%</b>
<b>oltre 900.000 euro</b>	<b>3%</b>

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato con bonifico bancario su cc indicato dalla Procedura. *I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro 60 giorni dall'aggiudicazione.*

Il trasferimento della proprietà verrà effettuato mediante atto da redigersi avanti a professionista (Notaio) della città di Bergamo, nominato dall'aggiudicatario.

L'acquirente si farà carico delle imposte dovute sulla vendita, del compenso del professionista per l'atto di vendita, dei costi per la rimozione dei gravami e di ogni altro onere.

In caso di mancato versamento nei termini, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza a titolo di maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà darne comunicazione al Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

#### **VISITE**

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 15.00, al seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo [aste@astexpo.it](mailto:aste@astexpo.it).

**L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.**