

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE



Fallimento n. 90/2015

Il Giudice Delegato Dottor Eduardo Savarese,

- Visti gli artt.105 e 108 L. Fall.;
- Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- Letta l'istanza con la quale i Curatori hanno chiesto che sia disposta la vendita degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare di seguito specificati;
- Rilevato che, ai sensi dell'art. 105 L. Fall. 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.;
- Viste le disposizioni normative di cui alla L. n. 132/2015, al D.L. n. 59/2016 e al D. Lgs n. 149/2022 **e ritenuto, alla luce della delega delle operazioni di vendita già disposta al Notaio Dott.ssa Maria Francesca Bottino e dell'istanza dei curatori del 22 febbraio 2024, di modificarne le modalità come segue;**

ORDINA

La vendita con Modalità Telematica Asincrona, di seguito descritta, della piena proprietà dei seguenti immobili compresi nella massa fallimentare

LOTTO 1

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Guilmi (CH), alla Via Italia snc e precisamente:

-appartamento ai piani terra e seminterrato, della consistenza catastale di vani 5,5 (cinque virgola cinque), confinante con detta via e proprietà di terzi per due lati, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Guilmi, foglio 5, particella 1967, subalterno 5, Via Italia SNC piano S1-T, categoria A/4, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 148, totale escluse aree scoperte mq.148, rendita euro 130,66.

Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso) Euro 17.084,00.

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato occupazionale: libero

LOTTO 2



Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Luco dei Marsi (AQ), Via Del Serparo n. 19/21 e precisamente:

-appartamento ai piani terra, primo e secondo, della consistenza catastale di 2 (due), confinante con proprietà di terzi per tre lati e detta Via, con i seguenti dati catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Luco Dei Marsi (AQ) , foglio 8, particella 1148, Via Del Serparo n. 19-21 piano T-1-2, categoria A/5, classe 2, vani 2, della superficie catastale totale mq. 48, totale escluse aree scoperte mq. 48, rendita euro 56,81.

Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso): Euro 17.250,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: occupato

LOTTO 3

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Villapiana (CS), alla via Giovanni Pesce e precisamente:

-unità immobiliare in corso di definizione, non ultimata, posta al piano secondo, confinante con detta via, Via Vincenzo De Marco e con proprietà di terzi per due lati, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Villapiana, foglio 41, particella 117, subalterno 3, Via Giovanni Pesce, piano 2, F4 in corso di definizione.

Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso) Euro 33.680,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: libero

LOTTO 4

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Crosia (CS), alla via Nazionale e precisamente:

-unità immobiliare in corso di definizione, allo stato grezzo e non ultimata, posta al piano primo, con accesso a destra per chi arriva sul pianerottolo dalle scale, della superficie interna di circa metri quadri 123,10 confinante con corte per più lati e Via Nazionale, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Crosia, foglio 7, particella 54, subalterno 7, Via Nazionale, piano 1, categoria F4 in corso di definizione

Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso) Euro 32.850,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.



Stato locativo: libero

LOTTO 5

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Crosia (CS), alla via Nazionale e precisamente:

-unità immobiliare in corso di definizione, allo stato grezzo, posta al piano secondo, completamente priva di tramezzature, della superficie interna di circa metri quadri 156 confinante con porzione di immobile sub. 9, corte per due lati e Via Nazionale, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Crosia, foglio 7, particella 54, subalterno 8, Via Nazionale, piano 2, categoria F4 in corso di definizione

Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso): Euro 28.960,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: libero

LOTTO 6

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Crosia (CS), alla via Nazionale e precisamente:

-unità immobiliare in corso di definizione, allo stato grezzo, posta al piano secondo, completamente priva di tramezzature, della superficie interna di circa metri quadri 156 confinante con porzione di immobile sub. 8, corte per due lati e Via Nazionale, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Crosia, foglio 7, particella 54, subalterno 9, Via Nazionale, piano 2, categoria F4 in corso di definizione

Prezzo Base d'Asta: (a seguito di ribasso) Euro 27.050,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: libero

LOTTO 7

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Limbadi (VV), via A. Gramsci snc – catastalmente civico n. 3 - e precisamente:

-appartamento al piano secondo, con ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi giunge sul pianerottolo dalle scale, della consistenza catastale di vani 4,5, confinante con corte per due lati e appartamento subalterno 6 stessa particella, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Limbadi, foglio 17, particella 418, subalterno 5, Via Antonio Gramsci n. 3, piano 2, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale mq 88, totale escluse aree scoperte mq 87, Rendita euro 141,77;



Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso) Euro 22.760,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: libero



LOTTO 8

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Limbadi (VV), alla via A. Gramsci snc – catastalmente civico n. 2 - e precisamente

-appartamento al piano secondo, con ingresso dalla porta di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo dalle scale, della consistenza catastale di vani 4, confinante con corte per due lati e appartamento subalterno 5 stessa particella, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Limbadi, foglio 17, particella 418, subalterno 6, Via Antonio Gramsci n. 2 piano 2, categoria A/3, classe 1, vani 4 superficie catastale totale mq 96, totale escluse aree scoperte mq 89, Rendita Euro 126,02;

Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso) Euro 23.904,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: libero

LOTTO 9

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Santa Cristina d'Aspromonte (RC), Via Galliano n. 4 e precisamente:

-appartamento ai piani terra e primo della consistenza catastale di vani 4, confinante con detta Via, immobile di proprietà di terzi e Via Pietropaolo, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Santa Cristina D'Aspromonte, foglio 4, particella 1, subalterno 2, Via Dei Galliano n. 4, piano T-1, categoria A/4, classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq 100, totale escluse aree scoperte mq 100, rendita euro 88,83.

Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso) Euro 21.800,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: occupato



LOTTO 10



Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Ciminà (RC), alla via Stecchetti n. 18 e precisamente:

-monolocale posto al piano terra, della consistenza catastale di vani 1, confinante con detta Via, fabbricato di proprietà di terzi e gradonata laterale, salvo se altri, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune Cimina', foglio 23, particella 11, Via Stecchetti n. 18, piano Terra, categoria A/5, vano 1, superficie catastale totale mq 36, totale escluse aree scoperte mq 36, Rendita 21,17

Prezzo Base d'Asta (a seguito di ribasso) Euro 7.250,

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: libero

LOTTO 11

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare in Ciminà (RC), alla via Umberto I n. 20 – catastalmente Via Principe Umberto n. 20 – e precisamente:

-piccolo appartamento allo stato di rudere, posto al piano terra - catastalmente piani terra e primo - della consistenza catastale di vani 1,5, confinate con detta Via e con fabbricati di proprietà di terzi per due lati, con i seguenti dati catastali Catasto Fabbricati del Comune di Cimina', foglio 23, particella 273, Via Principe Umberto I n. 20 piano T-1, categoria A/5, vani 1,5, della superficie catastale totale di mq 47, escluse aree scoperte mq 47, Rendita euro 31,76

Prezzo Base d'Asta: Euro 8.620;

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio in caso di gara: Euro 1.000,00.

Stato locativo: libero

Con riferimento a tutti i lotti preliminarmente si precisa che per quanto attiene la provenienza degli immobili e la situazione urbanistica dettagliata si rinvia alla relazione notarile ipo-catastale e alla perizia del CTU Arch L. Di Vicino. Si avverte l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

DISPONE quanto segue:

ADEMPIMENTI PRELIMINARI DEI CURATORI:

Il curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; a tal fine, deve preavvisare coloro che occupano l'immobile, almeno 5 giorni prima del giorno fissato, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni e fatti salvi i

comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al Giudice delegato; il curatore deve accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia delle relazioni tecniche di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.

1. ONERI A CARICO DEL DELEGATO: -il professionista delegato verificherà la corrispondenza tra il diritto oggetto di vendita e la titolarità dello stesso in capo al soggetto dichiarato fallito, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

-il professionista delegato notificherà copia dell'avviso di vendita alla curatela, ai creditori iscritti e ad eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Autorizza il professionista delegato ad aprire uno o più conti correnti bancari (eventualmente, mediante un conto principale con sottoconti) presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa SanPaolo S.p.A.; 2) Unicredit S.p.A.; 3) BNL; 4) Credit Agricole; oppure altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice e dispone che il professionista delegato apra: - un primo conto corrente bancario presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato al Tribunale di Napoli – Fallimento n.90/2015 , vincolato all'ordine del professionista medesimo, destinato a ricevere sia le spese di pubblicità che precede, sia le spese relative al trasferimento versate dall'aggiudicatario; - un secondo conto corrente (da aprire eventualmente immediatamente dopo l'avvenuta aggiudicazione), intestato ugualmente al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Napoli Fall n. 90/2015) munito di servizio di home banking informatico per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, vincolato all'ordine del Giudice; su tale conto verrà girata a cura del Gestore della vendita telematica la cauzione dell'offerente aggiudicatario e verrà depositato il saldo del prezzo di aggiudicazione;

2. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE - La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avrà luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea, quale il Gestore delle vendite; - tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice avranno luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

3. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA:

3.a) Avviso di Vendita - Il professionista delegato specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) o comunque prendendo contatto con il Curatore,



il quale potrà eventualmente demandare la visita anche a suoi collaboratori e inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. La disamina dei beni deve avvenire nel rispetto della privacy, garantendo la riservatezza dell'identità degli interessati ed impedendo che essi abbiano contatti tra loro. Il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione dei beni oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l'"offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

I) - il professionista delegato indicherà nell'avviso di vendita: il termine per la formulazione delle offerte e la data della vendita, (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, 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 della presente ordinanza; preciserà, altresì, 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; l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

II) in caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

III) per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

-- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

-- la data per le determinazioni finali sulle offerte (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

3.b) 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;

3.c) Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte - Il professionista delegato preliminarmente verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:



---nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è 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 è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice Delegato e al Curatore Fallimentare per ogni deliberazione in merito;

---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, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice Delegato e al Curatore Fallimentare per ogni deliberazione in merito.

3.d) Saldo prezzo - 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo a mezzo di assegno circolare Non trasferibile Intestato a “Tribunale di Napoli – Fallimento 90/2015” ovvero a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui sopra, indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In 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 saranno 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.;

3.e) Spese di trasferimento - Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario stesso pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista; in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice Delegato e per l'effetto autorizza il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

4. REGIME DELLA VENDITA - Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni. Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento, etc.), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Per possibili irregolarità e/o abusi generalizzati eventualmente a riscontrarsi, la vendita avviene "a rischio e pericolo" dell'acquirente, senza riconoscimento di eventuali diritti di natura risarcitoria e/o restitutoria da parte della Procedura Fallimentare; - i beni sono venduti liberi 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, con facoltà per quest'ultimo di esonerar il professionista delegato; - ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Infine per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

5. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA:

5. a) Disposizioni Generali - Gestore della vendita telematica è la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.; - il portale del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it; - il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;



5.b) - Offerta - L'offerta può 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; - 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; - all'offerta devono essere 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 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; 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;

-per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) è 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. 32/2015, 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. 68/2005; 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);

-in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere 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);

-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. 32/2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; 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 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;

5.c) Cauzione - L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; - il bonifico, con causale "Fall. n.90/2015 , Numero del 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 decryptate 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;

-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;

-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.

5.d) Esame delle Offerte - L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso gli uffici periferici del Gestore stesso;

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;



- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, 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;

-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. Inoltre il professionista:

-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;

5.e) Gara tra gli Offerenti - La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. Gli aumenti minimi per i rilanci in caso di gara vengono stabiliti in euro 1.000,00 (mille virgola zero) per ogni singolo lotto

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;

---la gara avrà la seguente durata:

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà termine alle ore 11.00 (undici) del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà 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;

-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 comunicherà 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);

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

5.f) Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione - Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita, ai quali integralmente si rinvia.

6. PUBBLICITA' LEGALE: contenuto della pubblicità: l'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

a. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato jpg, .tiff o .png;

b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno 40 (quaranta) 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. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 (duecento) missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita;

-ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal Giudice: quali, ad esempio, l'eventuale effettuazione del servizio "prima visita - virtual tour 360°" da pubblicare sul sito astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico o l'affissione di manifesti murali. 6.a) Modalità operative della richiesta di pubblicità e fornitura della piattaforma per la gestione delle operazioni di Vendita Telematica - Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno eseguiti a cura del professionista delegato; - in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

-per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, provvederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 comma 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;

-per le altre forme di pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato, il delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno sessanta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;

---il professionista delegato, poi, avrà cura, sotto la propria responsabilità, di:

-caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del fallito e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

-verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare.

---il professionista delegato sarà altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;



---il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale.

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza.

7. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA - Il professionista delegato nominato effettuerà anche gli adempimenti successivi alla vendita e si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni. Il professionista delegato:

-acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;

-comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

-aggiognerà le visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive alla sentenza dichiarativa di fallimento.

Il professionista delegato provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti. Entro 30 (trenta) giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

A seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F24, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate. Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria competente della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo.

Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami, salvo che l'aggiudicatario non lo abbia espressamente esonerato da tale attività.



Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

ORDINA



alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento e di trasmettere gli atti necessari per le operazioni delegate al Professionista Delegato designato

Napoli, li 26 febbraio 2024

Il Giudice Delegato

Dott. Eduardo Savarese

