

Tribunale di Napoli VII Sez. Civ.
Curatori: Dott. Ugo Mangia
Dott.ssa Stefania Esposito
Avv. Livio Persico

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZ. CIV.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Proposta di modifica del programma di liquidazione
capo I/B-vendita immobiliare**

Ill.mo Dott. Francesco Paolo Feo, G.D. al Fallimento n° 300/2012 - [REDACTED]

[REDACTED] i sottoscritti Avv. Livio Persico, Dott.ssa Stefania Esposito e Dott. Ugo Mangia, nella qualità di curatori del fallimento in oggetto, richiamato il programma di liquidazione ex art. 104 L.Fall. (all.1)

espongono quanto segue.

I/ La vendita senza incanto

In data 07.03.2017, in conformità al richiamato programma e all'esito della definizione favorevole al fallimento del procedimento di reclamo ex art. 18 L.Fall. proposto dalla società fallita avverso la declaratoria d'insolvenza, la Curatela ha proposto la vendita dell'unico immobile acquisito all'attivo del fallimento, consistente in un piccolo appartamento ad uso abitativo di mq.81, sito in Castel San Giorgio alla via Riccardo Ciancio n. 48 piano terra, individuato in catasto al fg. F.12 p.lle graffate 303,304 e 305 sub. 48, cat. A/2- d.2-vani 3,5 R.C.Ie. € 334,41 (all.2).

In conformità al provvedimento autorizzativo del G.D., in data 03.05.2017 è stata predisposta l'ordinanza di vendita senza incanto nelle forme e nei modi stabiliti dai novellati artt.591-bis e ss. c.p.c. e art. 108 L.Fall. ponendo il prezzo a base d'asta al valore di stima indicato dal CTU del Fallimento € 76.500,00 (all.3).

La vendita così disposta è andata deserta all'udienza del 19.09.2017 e, con ribasso del prezzo di vendita ad € 61.200,00, all'udienza del 21.12.2017 (all.4-5).

La Curatela si è riservata di proporre le opportune modifiche al programma di liquidazione per dare ulteriormente impulso alla vendita.

II/ La causa pendente.

L'immobile in oggetto è sito al piano terraneo di un compendio immobiliare al quale si accede unicamente attraversando una corte, sulla quale si affacciano gli edifici confinanti.

I sigg.ri [REDACTED] residenti nel confinante condominio di Via Riccardo Ciancio n.50, hanno notificato alla Curatela l'atto di citazione al fine di veder affermato che la corte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



comune avente accesso da Via Riccardo Ciancio, attraverso la quale si accede all'appartamento di cui è titolare la procedura, appartiene agli stessi e conseguentemente inibire, tra gli altri al [REDACTED], di attraversare ed utilizzare tale corte comune. Ciò dolendosi del fatto i condomini dello stabile di Via Riccardo Ciancio n. 48 attraversano frequentemente il cortile e parcheggiano le proprie auto all'interno dello stesso. Tuttavia, mentre gli altri immobili del condominio hanno accesso anche dalla adiacente via Fiumitiello, il cespite di titolarità del Fallimento non ha altra via d'accesso che quella della corte comune per cui è causa. In forza di provvedimento autorizzativo della S.V. la Curatela si è costituita in giudizio con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED]. Alla prima udienza la causa è stata rinviata al [REDACTED] e di tale causa si dà notizia agli offerenti nella successiva modifica dell'ordinanza di vendita.

III/ Proposta di modifica del programma di liquidazione: vendita immobiliare competitiva telematica in modalità asincrona.

Richiamata l'ordinanza di vendita senza incanto del 03.05.2017 (si cfr. all.3), in considerazione degli innumerevoli vantaggi che la vendita telematica consente di ottenere, la Curatela propone la modifica della vendita immobiliare fallimentare e, richiamati gli artt. 107 e 108 L.Fall., propone la vendita immobiliare competitiva con modalità telematica asincrona.

Si presentano di seguito le condizioni di vendita esposte nell'avviso di vendita telematica (all.6).

La vendita immobiliare fallimentare competitiva in modalità telematica sarà pubblicata alle medesime condizioni della precedente vendita senza incanto ovvero, per estratto, sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" e Repubblica nonché unitamente alla relazione peritale, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.napoli.it, sui siti internet previsti per decreto ministeriali nonché sui siti www.casa.it e www.idealista.it.

Le offerte dovranno essere presentate dagli offerenti interessati esclusivamente a mezzo PEC, previa registrazione al sito www.astetelematiche.it secondo il regolamento previsto per la partecipazione (all.7) e pervenire entro il giorno antecedente l'udienza di vendita telematica fissata dal fallimento, rigorosamente cauzionate al 10% del prezzo offerto con bonifico bancario sul conto della procedura fallimentare pena l'inammissibilità dell'offerta.

Nel giorno e nell'ora dell'udienza telematica, verranno aperte dal Curatore accedendo al gestionale di vendita.



Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, della durata di almeno 7 (sette) giorni, inizierà subito dopo la deliberazione sulle offerte. Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, la Curatela procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale di gara da sottoporre alla S.V. Ill.ma con gli esiti della procedura.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): (i) maggior importo del prezzo offerto; (ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; (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.

In caso di aggiudicazione provvisoria, il saldo del prezzo, oltre l'iva (in misura variabile a seconda delle condizioni del soggetto offerente) e oltre imposta di registro, ipotecaria, catastale, bollo e spese di cancellazione (queste ultime pari a non meno del 5% del prezzo offerto) dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione con bonifico da accreditarsi sul conto del fallimento a pena di decadenza con diritto di trattenere la cauzione.

Il bene sarà trasferito alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Curatore non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del cespite che viene quindi trasferito "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna all'aggiudicatario definitivo". Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento e di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

La S.V. Ill.ma, su istanza del fallito o di altri interessati, anche in sostituzione del non costituito comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, la S.V. Ill.ma ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola



eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

III.C-Trasferimento di proprietà. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, previo versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, mediante rogito notarile, dinanzi Notaio scelto dagli organi della procedura. Tutte le spese relative al rogito (onorario del Notaio, spese di trascrizione e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed altre occorrendo) sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Nel rimettersi ai provvedimenti che la S.V. III.ma vorrà adottare, gli scriventi Curatori

chiedono

che la S.V. III.ma, in sostituzione del non costituito Comitato dei Creditori ex art. 41 co. 4 L.Fall., voglia approvare la proposta modifica del programma di liquidazione con le nuove modalità di vendita immobiliare da espletarsi in forma competitiva telematica con modalità asincrona, ed autorizzare gli atti ad esso conformi.

Con osservanza

Napoli li 24.02.2022

I Curatori
Dr. Ugo Mangia
Avv. Livio Persico
Dott.ssa Stefania Esposito

allegati:

- 1-programma di liquidazione
- 2-provvedimento autorizzativo alla vendita
- 3-ordinanza di vendita senza incanto
- 4-provvedimento autorizzativo secondo incanto
- 5-verbale d'asta deserta
- 6-avviso di vendita
- 7-regolamento per la partecipazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

