**REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE
IRREVOCABILI INERENTI L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI SITI
IN CISTERNA DI LATINA**

Istanza

Con il presente regolamento, s'intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle proposte, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse specificando sin da ora che il parametro di riferimento nella scelta del selezionato è quello del massimo vantaggio dei creditori che non coincide necessariamente col maggior prezzo. Massimo vantaggio dei creditori stabilito secondo un criterio di discrezionalità tecnica espresso dagli organi della procedura.

In seguito all'aggiudicazione provvisoria del 12.06.2025 per euro 18.000,00 è pervenuta un'offerta migliorativa in data 16.06.2025 di 22.000,00; lo scrivente ha comunicato al GD in data 23.06.2025 la suddetta circostanza, il Giudice ha provveduto rilevando che l'art. 107 lf prevede espressamente che *"Il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto"* e che la norma prevede unicamente la comunicazione al GD senza necessità di richiedere alcuna autorizzazione;

Gli immobili sono, in ogni caso, meglio identificati nell'elaborato peritale; in particolare trattasi degli immobili siti alla Via Torre Asturia 1 in Latina (LT); censiti al NCEU al foglio 31, particella 427, sub 4, cat. C/1 e sub 2 cat. C/6.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla legge n. 47/85 e successive modifiche, nonché al DPR 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge saranno ad esclusivo carico dell'acquirente. In merito, la proposta irrevocabile dovrà contenere tale espresso esonero, nonché idonea garanzia di manleva e di esonero da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi che rivendichino la proprietà dell'immobile ovvero ogni altra richiesta. Tanto affermando espressamente che – senza che il proponente possa nulla addurre, eccepire o pretendere – la procedura sia libera di riconoscere la prelazione o diritti potestativi in genere a terzi.

Il bene in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Istanza

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Sarà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Il possesso dei beni immobili e mobili viene trasferito col semplice consenso espresso in atto, senza che nulla altro il fallimento sia tenuto a fare e l'acquirente pretendere a qualsiasi titolo. Che inoltre la curatela non è tenuta alla consegna di alcun documento o titolo, con espressa deroga all'art. 1477 c.c..

Si precisa che la consegna del bene è prevista entro due mesi dalla firma del decreto di trasferimento.

SPESE ED ONERI FISCALI

Oltre al prezzo offerto, l'offerente si accollì le spese dell'atto di vendita ed ad esso connesse, nonché le imposte e tasse e le spese di trascrizione e cancellazione ex art. 108, secondo comma, l.f. Tanto specificando che esse sono a carico dell'acquirente il quale si obbliga a manlevare, a prima richiesta il fallimento, per qualsiasi ulteriore onere di qualsivoglia natura anche tributaria pure se riferita ad accertamenti, anche di valore.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per l'apertura delle buste, presso lo studio del curatore, sito in Napoli, alla Via Dei Mille 16, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "F.N. 12/14 Freguglia di Freguglia Andrea & C S.a.s." che dovrà essere inserito nella busta medesima.

Istanza

I prezzi di vendita e le offerte minime sono stabilite come segue:

PREZZO BASE: euro = 22.000,00

OFFERTA MINIMA: euro = 22.000,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Essa deve contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società o un soggetto diverso persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'accoglimento,
- l'indicazione dell'indirizzo PEC al quale ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare.

Non saranno considerate ammissibili offerte per persona da nominare.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di

soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Il Curatore ricevuta l'offerta, provvederà ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., annotando anche data ed ora del deposito.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, secondo comma, c.p.c.

Istanza

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Stante la previsione dell'articolo 571 CPC, l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo co, cpc.

L'offerta con modalità telematiche, si propone mediante accesso al Portale Delle Vendite Pubbliche, tramite l'impiego di un link che mette a disposizione del singolo interessato un modulo predisposto dal Ministero che va compilato in ogni sua parte.

Il contenuto dell'offerta è rigidamente indicato nel format ministeriale accessibile tramite il citato link, reso disponibile attraverso il Portale delle vendite.

Al fine di garantire la segretezza e nell'ottica di impedire eventuali turbative d'asta, l'offerta proposta in forma telematica, che è redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che consente di non conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita.

Le offerte debbono infatti essere compilate per il tramite di un software online in grado di generare una sorta di busta virtuale che l'utente poi deve trasmettere tramite PEC direttamente al Ministero della Giustizia.

Le buste in questione restano chiuse e sono criptate nel server del Ministero sino al momento in cui vengono trasmesse alla piattaforma del "gestore" della vendita telematica cui compete di mettere a disposizione del referente (per la vendita) i dati acquisiti onde consentire a quest'ultimo l'effettivo svolgimento della gara che, se espletata, dovrà essere compiuta online.

Ai sensi dell'articolo 12 del dm 32/2015 l'interessato può far propria l'offerta, che ha l'onere di inviare tramite pec, con due distinte modalità ritenute equivalenti:

1. ove l'offerente **abbia sottoscritto digitalmente l'offerta e tutta la documentazione allegata può curarne la trasmissione attraverso una qualunque casella di posta elettronica certificata** (ovvero ordinaria) a lui appartenente (e dunque, pure se quest'ultima non sia stata rilasciata in funzione della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita forzata).

2. **nel caso in cui l' offerente non abbia sottoscritto digitalmente l'offerta e tutti gli allegati, l'offerta non può che essere trasmessa attraverso una casella di posta elettronica identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale che possieda i requisiti imposti dall'articolo 12 del decreto ministeriale; il gestore di PEC, ha peraltro l'onere di attestare, nel messaggio recante l'offerta ovvero in un suo allegato di aver rilasciato all'utente cui è stato concesso l'utilizzo della casella di posta elettronica (per la vendita telematica) delle credenziali di accesso previa verifica da compiersi ai sensi dell'articolo 13 del dm 32/2015.**

Istanza

Più precisamente il gestore di pec, per la vendita telematica, sarà tenuto ad evidenziare come abbia provveduto alla identificazione del richiedente la casella specificando, nel caso in cui la istanza non sia pervenuta in via analogica ma esclusivamente telematica, di aver acquisito copia informatica per immagine del documento del richiedente al quale non è imposto di aver previamente proceduto alla sua sottoscrizione in forma digitale.

Se l'offerta telematica è proposta congiuntamente da più persone (che intendono conseguire l'aggiudicazione del bene per quota indivisa ovvero con intestazione separata di plurimi diritti; ad esempio acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo a un altro) essa deve essere corredata da una procura speciale (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata da coloro che, pur avendola proposta non l'hanno sottoscritta o inviata con casella di posta elettronica (per la vendita telematica) loro rilasciata.

Poiché ai sensi dell'articolo 14 del dm 32/2015 è previsto che **l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta di avvenuta consegna essa si intenderà tempestiva solo a condizione che dopo il suo invio la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia verrà generata entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello fissato per la deliberazione sulle offerte.**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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.

Occorre ancora precisare che salvo quanto previsto dall'articolo 571 c.p.c, l'offerta anche telematica presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si collega al portare il giorno fissato per la vendita, ovvero dopo essersi connesso, non formula alcun rilancio.

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Istanza

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte il giorno 10 dicembre 2025, alle ore 12,00, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., .. presso lo studio del curatore, sito in Napoli, alla Via Dei Mille 16.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni, mentre gli offerenti in modalità analogica partecipano alla gara solo ove siano comparsi presso lo studio del curatore, sito in Napoli, alla Via Dei Mille 16.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento.

In presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con **rilancio minimo obbligatorio pari all'importo di euro 1.000,00**.

Qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base).

In tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara) risulti inferiore al prezzo base, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma, per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 120 esimo giorno successivo alla sua presentazione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, con raccomandata A.R. (o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

TRASFERIMENTO DEL BENE

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, quarto comma, l.f., il curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento), del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

Istanza

In tal caso si procederà a una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, primo comma, l.f.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 l.f., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del curatore, presso il suo studio sito in Napoli in Via dei Mille 16, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "F.N. 12/14 Freguglia di Freguglia Andrea & C S.a.s." entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di accoglimento dell'offerta oppure tramite bonifico bancario; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico, determinato nella misura del 10% del prezzo offerto da versarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "F.N. 12/14 Freguglia di Freguglia Andrea & C S.a.s." e da consegnarsi nelle mani del Curatore.

Resta ferma la facoltà del Curatore di chiedere all'aggiudicatario un'integrazione del fondo spese, anche dopo la firma del decreto di trasferimento, che dovrà, anch'essa, essere versata a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "F.N. 12/14 Freguglia di Freguglia Andrea & C S.a.s.".

Su richiesta dell'aggiudicatario, il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico alle coordinate bancarie della procedura che saranno comunicate dal Curatore.

Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla

legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

Istanza

PUBBLICITA'

IL Curatore provvederà a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita):

- il curatore provvederà ai sensi dell'art.490 c.p.c ad effettuare la pubblicità sul portale delle vendite telematiche ovvero il sito web del ministero della giustizia almeno 45 gg prima della data in cui è prevista l'asta.

- il curatore provvederà altresì a pubblicizzare la vendita sul sito aste Giudiziarie, sul sito Giustizia Lazio e sul sito del Tribunale di Latina almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste.

Il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, l.f., notificherà un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile.

Gli interessati avranno la possibilità di visionare il complesso aziendale prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni. Essi saranno tenuti ad inviare la richiesta a mezzo PEC all'indirizzo ltf122014@procedurepec.it ed un incaricato del curatore provvederà a fissare un appuntamento finalizzato alla visione e/o alle informazioni.

Ciò posto in ragione di quanto sopra si chiede di essere autorizzato a reiterare la procedura competitiva come sopra rappresentata.

Con osservanza
Napoli, 29.09.2025

Il Curatore
Vincenzo Moretta