

Liquidazione Giudiziale

(n. 98/2024)

G.D. Dott. ssa Ilaria Grimaldi

Curatore: Dott. Fabio Iodice

REGOLAMENTO

PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE IRREVOCABILI INERENTI

ALL'ACQUISTO DEL TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA PROCEDURA

Letta l'istanza presentata, volta ad ottenere la dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale della

, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, corrente in SAN GIORGIO A CREMANO NA, i cui effetti sono da estendersi anche al socio accomandatario illimitatamente responsabile

residente in

il Tribunale di Napoli ha dichiarato la liquidazione giudiziale n. 98/2024, nominando contestualmente lo scrivente in qualità di curatore ed il dott. Dante Virgilio Bernardi, poi sostituito dalla Dott.ssa Ilaria Grimaldi, quale giudice delegato.

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.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 L. 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.

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 nel terreno oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui

**Liquidazione Giudiziale**

(n. 98/2024)

**G.D. Dott. ssa Ilaria Grimaldi**

**Curatore: Dott. Fabio Iodice**

proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente ai terreni.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nel presente regolamento, 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 terreni viene trasferito col semplice consenso espresso in atto, senza che nulla altro la procedura sia tenuta a fare e l'acquirente pretendere a qualsiasi titolo. Inoltre il curatore non è tenuto alla consegna di alcun documento o titolo, con espressa deroga all'art. 1477 c.c..

**SPESE ED ONERI FISCALI**

Oltre al prezzo offerto, l'offerente si accollì le spese dell'atto di vendita e ad esso connesse, nonché le imposte e tasse e le spese di trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli tanto specificando che esse sono a carico dell'acquirente il quale si obbliga a manlevare, a prima richiesta la procedura, per qualsiasi ulteriore onere di qualsivoglia natura anche tributaria pure se riferita ad accertamenti, anche di valore. Importo pari al 10% dell'offerta sarà depositato insieme all'offerta a titolo di cauzione.

**MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA  
COMPETITIVA**

**La vendita avverrà con la modalità della vendita sincrona telematica mista, di cui agli artt. 22 e 23 del decreto del ministero n. 32 del 2015.**

L'offerta, a pena di inammissibilità, andrà depositata:

- a) in via telematica, secondo le conformità prescritte dal decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015, sul sito del portale delle vendite pubbliche e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) previa registrazione gratuita;
- b) in via analogica, in busta chiusa presso lo studio del curatore in Napoli alla Via Toledo 156, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

La **cauzione** nella misura del 10% del prezzo offerto deve avvenire:

- a) per chi partecipa in via telematica a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura specificando nella causale del bonifico "cauzione terreno procedura liquidazione giudiziale 98/2024". La cauzione, a pena di inefficacia dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito della offerta.
- b) per chi partecipa in via analogica a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato alla "liquidazione giudiziale 98/2024", da consegnare, in busta chiusa insieme all'offerta, al curatore, presso lo studio sito in Napoli alla Via Toledo 156, entro il giorno prima della gara,

Liquidazione Giudiziale

(n. 98/2024)

G.D. Dott. ssa Ilaria Grimaldi

Curatore: Dott. Fabio Iodice

indicando la causale “cauzione terreno procedura liquidazione giudiziale 98/2024”.

c) La cauzione, sia presentata telematicamente che analogicamente, sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

Il curatore comunicherà il totale delle spese, in seguito all’aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo.

I prezzi di vendita sono determinati tenendo conto dell’offerta di acquisto irrevocabile pervenuta **per l’acquisto di un terzo dei terreni in oggetto per il valore di euro 4.000,00, tenuto altresì conto che i restanti 2/3 del terreno sono stati acquistati al prezzo di 10.000,00 in data 22.07.2024.**

**INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO IN VENDITA, E LA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

Lotto unico – 1/3 Terreni

Ubicazione e dati catastali: terreni siti in località Croce in Cava dei Tirreni (Sa), con entrostante rudere di fabbricato rurale completamente inagibile e privo di impianti, catasto foglio 27, mappale 63 subalterno 1 località Croce, cat. F2 senza consistenza né rendita e foglio 27 mappale 64, are 76.25, seminativo alborato di cl. 7 rd euro 27,57, ra euro 43,42 e mappale 66, are 30.24, bosco ceduo di cl. 3, rd euro 3,12, ra euro 0,78.

Diritto venduto: 1/3 della proprietà dei terreni

Valore offerta ricevuta: Euro 4.000,00

Liquidazione Giudiziale

(n. 98/2024)

G.D. Dott. ssa Ilaria Grimaldi

Curatore: Dott. Fabio Iodice

Prezzo base: Euro 4.000,00

Offerta minima: Euro 4.000,00

Rilancio minimo: Euro 500,00

Il terreno sarà posto in vendita senza incanto in un unico lotto al prezzo base di Euro 4.000,00 (quattromila/00).

L'offerta, **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. deve contenere, in ogni caso, **qualunque sia la forma** in cui viene presentata:

- 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 minorenne, 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;

Liquidazione Giudiziale

(n. 98/2024)

G.D. Dott. ssa Ilaria Grimaldi

Curatore: Dott. Fabio Iodice

- 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 **60 (sessanta) giorni** dalla data dell'accoglimento,
- l'indicazione dell'indirizzo PEC o mail al quale ricevere le comunicazioni della procedura.
  - espressa dichiarazione di aver preso visione del regolamento e di aver accettato le condizioni.

All'offerta dovranno essere **allegati**, 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 per ciò che concerne la presentazione dell'offerta in modalità analogica.

Il curatore riceverà 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, 2° comma, c.p.c.

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.

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 571c.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**

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte **il giorno 10 ottobre 2025 alle ore 15,00**, presso lo studio del curatore dott. Fabio Iodice sito in via Toledo, 156 Napoli.

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 liquidatore in Napoli, alla Via Toledo 156.

### 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 500,00.

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 60esimo 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.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita 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 al curatore, presso il suo studio sito in Napoli in Via Toledo, 156 Napoli, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione giudiziale n. 98/2024" ovvero con bonifico sul conto corrente della procedura entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di accoglimento dell'offerta; se l'offerta non

**Liquidazione Giudiziale**

**(n. 98/2024)**

**G.D. Dott. ssa Ilaria Grimaldi**

**Curatore: Dott. Fabio Iodice**

contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 60 giorni dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal curatore.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

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".

**PUBBLICITA'**

Il curatore provvederà a pubblicare un estratto del presente avviso di vendita:

- almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul pvp, ed eventualmente su altri siti web a scelta del curatore;

Gli interessati avranno la possibilità di visionare il terreno prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni. Essi saranno tenuti ad inviare la richiesta a mezzo mail all'indirizzo [fiodice@mfassociati.com](mailto:fiodice@mfassociati.com) ed

il curatore provvederà a fissare un appuntamento.

**Tribunale di Napoli - VII Sezione Fallimentare**

**Liquidazione Giudiziale**

(n. 98/2024)

**G.D. Dott. ssa Ilaria Grimaldi**

**Curatore: Dott. Fabio Iodice**

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

Con osservanza

Napoli, 06.08.2025

Il curatore