



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 56/2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANPIERO SCOPPA

CURATORE: AVV. VALERIA COPPOLA

*Ordinanza di vendita immobiliare senza incanto telematica sincrona
(artt. 213 e 216 CCII ed art. 591 bis c.p.c.)*

IL GIUDICE DELEGATO

alla Liquidazione Giudiziale n. 56/2024 del Tribunale di Napoli, procedura aperta con sentenza pubblicata il 16/05/2024;

VISTA l'istanza presentata dal Curatore Avv. Valeria Coppola, con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive secondo le disposizioni del codice di procedura civile richiamate dall'art. 216 CCII;

LETTI gli atti e, in particolare, le relazioni di consulenza tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Nicola Salvi in data 03/04/2025, nonché la relazione ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Dott.ssa Mirta Morgese in data 10/09/2024;

CONSIDERATO che il Curatore ha proposto di porre in vendita i diritti di proprietà della Società in liquidazione giudiziale sugli immobili acquisiti alla massa attiva;

VISTI gli artt. 213 e 216 CCII e 569 e ss c.p.c.;

VISTA la Relazione di Stima del CTU;

ESAMINATE le certificazioni ipocatastali;

STANTE la mancata costituzione del C.d.C.;

RITENUTO che le operazioni di vendita possano essere delegate ai sensi degli artt. 216, CCII e 591 bis c.p.c.;

RITENUTA la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter

disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

DISPONE

la **VENDITA SENZA INCANTO DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO UNICO**, di seguito descritti, rinviando alle menzionate certificazioni ipocatastali e relazione di stima redatte dal Notaio e dal C.T.U., consultabili dall'offerente, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà degli immobili di seguito indicati siti nel Comune di Prattamaggiore (NA), facenti parte del "Palazzo Castaldo" prospiciente la via Padre Mario Vergara (ex via Massimo Stanzione), la via Canonico Antonio Giordano ed angolo P.zza Carmine Pezzullo.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili posti in vendita, è costituito da un unico corpo di fabbrica composto da un piano interrato, cinque piani fuori terra con lastrico di copertura (sesto piano) ed è dotato di un'unica cassa scale che collega il piano interrato al lastrico solare (sesto piano), mentre l'ascensore collega solamente il piano terra ed il piano quinto. Il fabbricato è dotato di un accesso pedonale principale dalla via Padre Mario Vergara n.8 ed un accesso carrabile e pedonale che porta al piano seminterrato dalla via Canonico A. Giordano n.38. I locali commerciali al piano terra hanno tutti accesso indipendente.

Descrizione dei beni costituenti il lotto unico:

- 1) Appartamento al primo piano interno 1 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 12, cat. A/2, mq. 94, escluse aree scoperte mq. 92, vani 5,5;
- 2) Appartamento al piano primo interno 2 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 13, cat. A/2, superficie catastale totale mq. 148, escluse aree scoperte mq. 143, vani 6,5;
- 3) Appartamento al piano primo interno 3 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 14, cat. A/2, superficie catastale totale mq. 143, escluse aree scoperte mq. 139, vani 6,5;
- 4) Appartamento al piano primo interno 4 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 15, cat. A/2 superficie catastale totale mq. 134, escluse aree scoperte mq. 132, vani 5,5;

5) Appartamento al piano secondo interno 6 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 17, cat.A/2, superficie catastale totale mq. 116, escluse aree scoperte mq. 110, vani 6,5;

6) Locale ad uso deposito al piano S1 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 38, cat. C/2, consist. 116 mq superficie catastale totale 129 mq;

Si precisa che l'uso delle parti comuni del fabbricato è disciplinato mediante il "Regolamento di Condominio" con annesse tabelle millesimali depositato in data 14/06/2017 con verbale per Notaio Gabriella De Bellis di Napoli rep.6530, in seno al quale veniva precisata la riserva della proprietà dei lastrici solari, come identificati in perizia, in favore della società oggi sottoposta a liquidazione giudiziale.

Tutti le unità immobiliari innanzi indicate sono locatate con contratto di locazione sottoscritto dalla Curatela della durata di anni 6 (con rinnovo tacito per ulteriori 6 anni) con decorrenza dal 12/01/2025. Gli appartamenti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 risultano fusi in un unico immobile ottenuto attraverso la demolizione delle pareti divisorie tra le varie unità al piano primo e la creazione di una scala interna di collegamento tra il primo ed il secondo piano.

Si rilevano alterazioni urbanistiche sanabili, in ordine alle quali si rinvia alla perizia del C.T.U. Ing. Nicola Salvi, precisando che ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi, nonché ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella citata perizia.

PREZZO BASE D'ASTA: € 750.000,00 (settecentocinquantamila/00)

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00 (diecimila/00)

STATO OCCUPAZIONE: LOCATO

Si precisa che sussiste in favore dell'attuale conduttore degli immobili un diritto di prelazione su beni costituenti il lotto unico posto in vendita.

Pertanto, l'eventuale aggiudicazione sarà provvisoria e definitivamente condizionata al mancato esercizio dell'indicato diritto di prelazione.

FISSA

Termine di **30 (trenta) giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP (con termine non inferiore a 60 gg e non

superiore a 90 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 569, comma 3, c.p.c.).

DELEGA

il professionista **Notaio Mirta Morgese** al compimento delle operazioni di vendita, che si atterrà alle seguenti disposizioni:

1. Verifiche preliminari.

Il professionista delegato verificherà se i beni posti in vendita (meglio descritti nella relazione di stima) appartengono alla società in liquidazione giudiziale (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: nel caso in cui i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi, o appartengano alla società in liquidazione giudiziale per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello posto in vendita (in virtù di atti opponibili alla procedura), o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c. informerà immediatamente il Curatore ed il Giudice delegato sospendendo le operazioni di vendita.

2. Avviso di vendita.

È fissato termine di **30 (trenta) giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP.

Indichi il delegato, con adeguato risalto nell'avviso di vendita, la situazione edilizia ed urbanistica degli immobili posti in vendita e la loro conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sui beni.

L'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla società in liquidazione giudiziale – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e altre formalità suscettibili di cancellazione;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Sempre nell'avviso di vendita il professionista delegato deve indicare:

- il termine ultimo per la formulazione delle offerte che dovrà essere fissato non prima di 60 gg e non oltre i 90 gg (termine decorrente dalla data di inserimento dell'avviso di vendita nel Portale del Ministero della Giustizia);
- il termine per la formulazione delle offerte deve essere indicato a data fissa e la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (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. Il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- 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;
- che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita sincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

Il professionista delegato provveda, almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita, alla notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita pur se non risultanti dai registri immobiliari, nonché ai creditori ipotecari iscritti ed all'amministratore della società in liquidazione giudiziale.

3. Disposizioni generali della vendita telematica.

Si dispone:

- che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato.

4. Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione.

Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato, nonché presso lo Studio del professionista delegato Notaio Mirta Morgese.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo

dell'operazione di bonifico effettuato CRO, con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, 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), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- 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);

- 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 (quest'ultimo a pena di inammissibilità);

- 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 (a pena di inammissibilità);

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 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, d.P.R. n. 68 del 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). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato 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 accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, 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.

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura specificando nella causale il relativo numero e l'indicazione Tribunale di Napoli.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita, a cura del professionista delegato, insieme all'indicazione per la quale l'offerente dovrà indicare nella causale il numero della procedura di riferimento.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista ed il Curatore non riscontreranno l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Curatore al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel più breve termine possibile. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 ed il Curatore:

- verificheranno le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificheranno l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederanno, 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di unica offerta ammissibile, se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato provvisoriamente all'offerente (in ragione di quanto sopra precisato in ordine all'esistenza del diritto di prelazione in capo al conduttore degli immobili posti in vendita);

In caso di più offerte ammissibili, si procederà:

- a) in primo luogo, e in ogni caso, alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica sincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00); la gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal

professionista delegato al termine dell'apertura delle buste telematiche a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti si procederà alla assegnazione provvisoria a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5. Pubblicità.

Il professionista delegato eseguirà le seguenti pubblicità:

a) mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione degli immobili posti in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista e purati dei dati sensibili;

- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

- copia della perizia di stima;

- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

- indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteanunci.it** (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

c) con pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it,

almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta, l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi obbligatoriamente quanto sopra specificato;

d) mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti ed alle attività nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

Modalità operative della richiesta di servizi.

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 individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP ed i siti di pubblicità legale, 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 (missive, portali privati immobiliari) 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 (60) 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 avrà cura, sotto la propria responsabilità, di:

- caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità della società in liquidazione giudiziale e di ogni altro dato idoneo a rivelare l'identità di quest'ultima 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, richiedendo il prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

- provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;

- acquisire entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

- aggiornare tempestivamente l'esito di ogni esperimento di vendita sul PVP, avendo cura in caso di avvenuta aggiudicazione di specificare il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità e/o fornitura della piattaforma per la gara telematica rilasceranno fattura a nome della procedura di liquidazione giudiziale, su indicazione del professionista delegato il quale trasmetterà immediatamente le stesse al Curatore al fine del materiale pagamento delle spettanze dovute utilizzando le somme nella disponibilità della procedura.

6. Versamento del saldo prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 90 (novanta) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421\2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale che sarà 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), oppure tramite consegna al Curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor o maggior somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231.

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato segnalerà tale circostanza al G.D. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

7. Spese a carico dell'aggiudicatario

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

8. Comunicazioni del professionista delegato

Il professionista provveda all'immediata comunicazione al Curatore:

- della pubblicazione dell'avviso di vendita;
- dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario;

- degli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;
- dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. c.p.c.

9. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Entro **30 (trenta) giorni** dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il professionista delegato redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà, anche tramite il Curatore, al Giudice Delegato 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.

Allegherà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte del curatore a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, previo aggiornamento delle visure, inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso) nonché i pignoramenti trascritti successivamente e le altre formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione.

A seguito della firma del decreto da parte del Giudice Delegato e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti, mentre il professionista delegato ne curerà la notificazione al nuovo proprietario, ed il Curatore ne estrarrà copia conforme per consentire al delegato di porre in essere gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il professionista delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento ed il Mod. di pagamento delle imposte, 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 dei RR.II. 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 professionista delegato provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento delle imposte – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato.

Il professionista 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.

10. Attività del curatore.

Fermo quanto innanzi stabilito, si precisa che il curatore consentirà la visione degli immobili da parte dei potenziali acquirenti, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi e fornirà ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo il proprio recapito telefonico nelle pubblicità commerciali.

Napoli

Il Giudice Delegato

(Dott. Gianpiero Scoppa)