

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 87/2021
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONIO CIRMA
CURATORE DOTT. SABATO MONTELLA

Ordinanza di vendita immobiliare senza incanto

(art. 107 l. fall.; artt. 570 e ss. c.p.c.; art. 591 bis c.p.c.)

IL GIUDICE DELEGATO

al Fallimento n. 87/21 di [REDACTED] dichiarato
con sentenza del Tribunale di Napoli Nord in data 04/11/2021;

VISTO vista l'istanza presentata dal Curatore dott. Sabato Montella, con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive secondo le disposizioni del codice di procedura civile richiamate dall'art. 107, 2° comma, L.F

LETTI gli atti e, in particolare, le relazioni di consulenza tecnica redatta dal C.T.U. Geom. Salvatore Segreti in data 14/12/2023, nonché le relazioni ipocatastali ventennali e la relativa integrazione redatte dal Notaio Dott.ssa Angela Ianniello in data 29/08/2022 e 08/05/2024;

CONSIDERATO che il Curatore ha proposto di porre in vendita i diritti di proprietà della Società fallita sugli immobili acquisiti alla massa attiva del Fallimento:

VISTI gli artt. 107 L. Fall. e 569 e ss c.p.c. (così come modificati dal D. L. 83/2015, convertito in Legge n.132/2015);

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 eseguite dal Curatore;

RITENUTA la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) 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



ORDINA

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

- LOTTO UNICO - sub.13 14 -

- piena ed intera proprietà di locale cantinato ubicato nel Comune di Marano di Napoli alla Via San Castrese n°9 - piano s/1 -; composto da due ampi locali contigui aventi accesso dal vano scala dello stabile condominiale denominato Condominio San Castrese da un viale privato interno che si diparte dalla Via Pubblica; **confini - sub.13 - sub.14 -** :

A nord	Con area condominiale ed immobile sub.14	A nord	Con area condominiale
A est	Con giardino annesso all'appartamento interno 1 e con giardino annesso all'appartamento interno 2	A est	Con locale caldaia e giardino annesso all'appartamento interno 1
A sud	Con rampa d'accesso - giardino annesso all'app. interno 3 e con giardino annesso all'appartamento interno 2	A sud	Con rampa d'accesso - giardino annesso all'app. interno 3 e con giardino annesso all'appartamento interno 2
A ovest	Con area condominiale	A ovest	Con area condominiale ed immobile sub.14

Detti immobili sono censiti nel Censito nel Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al **Foglio 17 - Particella 143 - Subalterno 13** - Particelle corrispondenti al catasto terreni : Comune di MARANO DI NAPOLI (NA) **Terraneo A)** - Foglio 17 - Particella 143 - Rendita: Euro 974,30 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 245 m2 - Indirizzo: VIA DEL MARE Interno A Piano S1 - Dati di superficie: Totale: 259 m2 Intestati catastali - [REDACTED] - [REDACTED] ede in NAPOLI (NA) - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per effetto di alterazioni urbanistiche interne ed esterne;

Terraneo B) - Foglio 17 Particella 143 **Subalterno 14** - Particelle corrispondenti al catasto terreni - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) (NA) - Rendita: Euro 616,39 - Categoria C/2 - Classe 3 - **Consistenza 155 m2** - Indirizzo: VIA DEL MARE Scala B Piano S1 - Dati di superficie: Totale: 170 m2 - ancora in ditta per inevasa voltura [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per effetto di alterazioni urbanistiche interne ed esterne;

Conformità urbanistica - L'immobile in esame è parte di un corpo di fabbrica edificato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Marano di Napoli in data 14/03/1977 al numero 1797. - Per accertate difformità ad oggi non è possibile procedere alla sanatoria edilizia art.36 dpr 380/01 in quanto si rilevano alterazioni edilizie che contrastano con le normativa urbanistica e regolamento edilizio le medesime riguardanti in particolar modo il cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio con annesso opere di diversa distribuzione spazi interni e la modifica delle sagome prospettiche con l'apertura di vani esterni con relative

opere accessorie. Manca il certificato di agibilità - la certificazione impianti legge 37/08 e L'APE per cui 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 perizia redatta dal Geometra Salvatore Segreti.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nelle relazioni di stima predisposte dal geom. Salvatore Segreti,

PREZZO BASE D'ASTA: € 86.105,00;

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO-BASE): € 64.578,75;

oltre imposte ed oneri di legge;

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO

INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui al foglio 17, particella 143, subalterno 13 del Comune di Marano di Napoli, oggetto della presente relazione, risulta catastalmente intestato società fallita.

L'immobile di cui al foglio 17, particella 143, subalterno 14 del Comune di Marano di Napoli, oggetto della presente relazione, alla data odierna, risulta catastalmente intestato società fallita.

TITOLARITA'

La società fallita [REDACTED] alla data della presente relazione risulta titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà sui beni oggetto di relazione per acquisto fattone dalla società "[REDACTED] L." in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli, rep. n. 2840, in data 29 settembre 1983, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli in data 13 ottobre 1983 al n. 16332/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 1 ottobre 1983 ai nn. 27863/23849.

FORMALITA'

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di Fallimento presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, di Napoli 2 sull'immobile di cui al foglio 17, particella 143, subalterno 14 risulta formalità pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

a) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 25 luglio 2024 ai nn. 30252/38466, resa dal Tribunale di Napoli Nord in data 4 novembre 2021, rep. n. 89, contro la società [REDACTED]

sull'immobile di cui al foglio 17, particella 143, subalterno 13, risultano le formalità pregiudizievoli di seguito elencate:

TRASCRIZIONI

a) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 25 marzo 2022 ai nn. 14074/10816, resa dal Tribunale di Napoli Nord in data 4 novembre 2021, rep. n. 89, contro la società [REDACTED]

ISCRIZIONI

- b) iscrizione di ipoteca legale del 15 dicembre 2006 ai nn. 94418/37625 in a favore di [REDACTED]
- c) iscrizione di ipoteca legale del 13 febbraio 2013 ai nn. 6863/595 in favore di [REDACTED]
- d) iscrizione di ipoteca giudiziale del 14 maggio 2019 ai nn. 23948/2864 ed a favore di [REDACTED]
- e) iscrizione di ipoteca giudiziale del 6 aprile 2012 ai nn. 14857/1449 in a favore del [REDACTED] e successiva iscrizione di ipoteca giudiziale del 18 gennaio 2013 ai nn. 2954/233 in estensione della precedente [REDACTED] nascenti da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 15 novembre 2012 al n. 1392/1.

FISSA

Termine di **90 (novanta) giorni** da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP (con termine non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 569, comma 3, c.p.c.) e ulteriore termine di **30 (trenta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta (con termine non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 591, comma 2, c.p.c.).

DISPONE

che le operazioni di vendita e le attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. siano espletate dal Curatore Dott. Sabato Montella, che si atterrà alle seguenti disposizioni:

1. Avviso di vendita.

È fissato termine di **90 (novanta) giorni** da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP e ulteriore termine di **30 (trenta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta.

Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del bene oggetto della vendita, con indicazione separata del VALORE D'ASTA e dell'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del valore d'asta), nonché l'offerta minima di rilancio per l'acquisto in caso di gara.

Indichi il Curatore, con adeguato risalto nell'avviso di vendita, la situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua 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 con i relativi costi.

Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene in vendita.

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 dal debitore – 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Sempre nell'avviso di vendita il Curatore deve indicare:

- IL TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE 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 Curatore indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- che, 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;
- per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:
il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverossia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – 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 giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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 (art. 1071. fall.).

2. 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 curatore.

3. 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 **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato e presso lo studio del Curatore sito in Nola, alla Via Giovanni XXIII n. 7.

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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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 ad una procedura guidata 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), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 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 minorenni 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;
- 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;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- **se l'offerta è formulata da "procuratore legale" 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 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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va 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 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 curatore 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 al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

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 curatore.

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 curatore non riscontrerà 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 termine di 15 giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. 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 Curatore, pertanto, è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il Curatore 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'accesso all'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il curatore:

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta.

In caso di PIU' 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 asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente 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 così determinata:

da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00

da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, alla vendita 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; della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**,

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 13:00 del settimo giorno successivo** a quello in cui il curatore abbia 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 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- 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.

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;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il curatore di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).



Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

4. Pubblicità.

Esegua la 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 dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, 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 curatore epurati dei dati sensibili;
- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- 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 sul sito *internet* www.astegiudiziarie.it (e relative riviste collegate ad aste giudiziarie) – www.astetrasparenti.it (e relative riviste collegate ad aste trasparenti) almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita.

c) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante 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 nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.;

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su internet, con missive commerciali e - vanno materialmente eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a seguito di richiesta da parte del curatore, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione da pubblicare (ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati) **almeno 60 (sessanta) giorni** prima della data fissata per la vendita.

La richiesta del curatore deve avvenire secondo una delle seguenti modalità alternative:

a) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

b) invio telematico della documentazione tramite il *link* presente sull'*home page* del sito www.astegiudiziarie.it;

c) consegna diretta allo staff Aste.

5. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine non soggetto a sospensione feriale)** 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 fallimentare 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 al **Tribunale di Napoli NORD Fallimento n. 87/2021**.

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%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla somma che il curatore 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'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

6. Ulteriori esperimenti di vendita.

In virtù del principio di "continuità della delega" il Curatore è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il curatore ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.D. – ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**.

Per eventuali e ulteriori ribassi il curatore deve richiedere, invece, autorizzazione al G.D.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il curatore inoltri relazione contenente le SEGUENTI INFORMAZIONI (secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto;

2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati.

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;

3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto.

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti dal curatore e la causale degli stessi;

Il curatore avrà cura di segnalare al G.D. ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

7. Spese a carico dell'aggiudicatario.

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

8. Deposito delle somme.

Il curatore è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di un conto corrente c.d. **conto cauzioni** intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero di Fallimento (*"Tribunale di Napoli Nord Fallimento n. 87/2021 – CAUZIONI"*) aperto presso un istituto bancario a scelta del curatore tra Credit Agricole, Intesa San Paolo, BCC, BNL, Unicredit o altro che offra le migliori condizioni contrattuali.

Su tale conto siano depositate le sole somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti.

Per le somme dovute a titolo di *spese*, curatore è autorizzato ad aprire altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito come sopra individuati, intestato ugualmente al Tribunale di Napoli con indicazione del numero del Fallimento (*"Tribunale di Napoli Nord Fallimento n. 87/2021 – SPESE"*).

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 curatore 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.

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 fallimento 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 curatore, 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 fallimento, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.).

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) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti, mentre il curatore ne curerà la notificazione al nuovo proprietario, nonché ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il curatore 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 curatore provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria. Il curatore provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato.

Il curatore 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.

Il curatore consentirà la visione dell'immobile 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.

Pur svolgendosi la vendita secondo le norme del codice di procedura civile, le quali devono intendersi richiamate ed applicabili per quanto non diversamente disciplinato nella presente ordinanza, il Fallimento si riserva, ai sensi dell'art. 107 comma 4 l. fall., di sospendere la vendita anche a seguito della definitiva aggiudicazione ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto dall'aggiudicatario.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Aversa, 13.05.2025

Il Giudice Delegato

dott. Antonio Cirma