

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LG N. 140/2023 DEL 27.12.2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROSA NAPOLITANO

CURATORE DOTT. MASSIMO RUBINO

Ordinanza di vendita immobiliare senza incanto
(art. 107 lf; art. 216 CCII; art. 570 e ss. c.p.c. art. 591 bis c.p.c.)

Il curatore della Procedura Giudiziale [REDACTED] / con sede in Acerra - 80011- (Na), alla via [REDACTED] Partita Iva e CF [REDACTED] intende porre in vendita il bene immobile di proprietà della società Pegaso Petroli Srl, in conformità al provvedimento del Signor Giudice delegato del 21.05.2024, in sede di approvazione del Programma di Liquidazione, con il quale autorizzava l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

In particolare, autorizzava il curatore:

- *“che in ordine alla liquidazione dell'attivo occorre garantire, a prescindere dal modello di vendita utilizzato, il pedissequo rispetto dei principi generali di massima informazione e partecipazione degli interessati, efficienza ed economicità della procedura di liquidazione, preventiva stima dei beni da realizzare (salva l'ipotesi di beni di modesto valore), la pubblicazione dell'avviso o dell'ordinanza di vendita sul portale delle vendite almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva, con possibilità di riduzione su autorizzazione del Giudice Delegato in caso di assoluta urgenza, la validità di offerte di acquisto inferiori di non oltre un quarto il prezzo base d'asta, fatto salvo l'esercizio del potere di sospensione del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma I, C.C.I.I.”;*
- *“con riferimento alle modalità di liquidazione del bene immobile di proprietà della società sito in San Felice a Cancelli (CE) alla Via [REDACTED], [attualmente occupato dal Sig. Borrelli Luigi il quale verserà per un anno alla società indennità di occupazione pari ad € 400,00 (giusto provvedimento del Giudice Delegato del 21.02.2024)], le modalità di vendita prospettate risultano rispettose dei principi previsti dall'art. 216 C.C.I.I.”.*

E in virtù del provvedimento del Signor Giudice delegato del 02.01.2025 con il quale autorizzava “la nomina del Notaio Carmine Romano con studio in Piazza S. Agnese, 4 Pomigliano d'Arco (Na) per la redazione della relazione ipocatastale ventennale”

PREMESSO CHE

- In data 27.12.2023 la società [REDACTED] è stata dichiarata in Liquidazione Giudiziale dal Tribunale di Nola con sentenza nr. 140/2023 e il curatore ha accettato l'incarico conferito in pari data;
- La Società "[REDACTED]", con sede in Acerra – 80011 - (Na), alla via [REDACTED] Partita Iva e CF [REDACTED] iscritta alla CCIAA Na al nr. REA 710254 aveva ad oggetto il commercio all'ingrosso di prodotti petroliferi e lubrificanti deposito commerciale di olii minerali (codice ATECO 46.71.00);
- Dalle visure immobiliari effettuate emerge che il bene immobile attualmente di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale è sito nel Comune di San Felice a Cancellò (Ce).

Più precisamente è quello di cui alla seguente descrizione:

Fabbricati:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà' in regime di comunione dei beni	SAN FELICE A CANCELLÒ	4	5572	2	SAN FELICE A CANCELLÒ VIA [REDACTED]	cat. A/2	3	MQ 162	€ 704,96

1. Con provvedimento del 20.06.2024 il Gd dott.ssa Federica Peluso ha autorizzato la nomina, quale stimatore dei beni, dell'Ing. Pietro Di Palo, ai fini della stima e della valutazione dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo della procedura, come specificamente descritti nell'istanza, con la precisazione che il compenso verrà liquidato ai minimi all'esito delle operazioni di vendita.

- In data 11.03.2025 il curatore provvedeva a depositare relazione di consulenza tecnica d'ufficio, inviata a mezzo mail, relativa alla stima del valore commerciale di €171.704,31 (diconsi Euro centosettantaunosestecentoquattro/31) dell'immobile in San Felice a Cancellò (Ce) di proprietà della società [REDACTED]
- In data 10.03.2025 il Notaio Carmine Romano depositava relazione ipocatastale ventennale.

Alla luce di tutto fin qui esposto,

IL GIUDICE DELEGATO

VISTO l'istanza presentata dal Curatore dott. Massimo Rubino, con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive ai sensi dell'art. 216 CCII secondo le disposizioni del codice di procedura civile;

LETTI gli atti e, in particolare, le relazioni di consulenza tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Pietro di Palo in

data 30/10/2024, nonché le relazioni ipocatastali ventennali a cura del Notaio Carmine Romano in data 10.03.2025;

CONSIDERATO che il Curatore ha proposto di porre in vendita i diritti di proprietà sull'immobile acquisito alla massa attiva della LG;

VISTI gli artt. 107 L. Fall.; art. 216 CCII 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 ASINCRONA** con le modalità telematiche dei diritti di proprietà del cespite di cui al LOTTO UNICO di seguito descritto 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 -

– piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare, avente destinazione d'uso abitativa. E' una tipologia villa a schiera in buono stato conservativo disposto su 3 livelli con 3 bagni, 4 locali privo di ascensore di complessivi mq 160 in una stradina chiusa al traffico sito in San Felice a Cancellò (Ce) alla Via [REDACTED] della consistenza catastale di vani 7 (sette).

L'immobile è identificato al N.C.E.U con i seguenti dati:

foglio 4, particella 5572, subalterno 2, categoria A/2 Ubicato nel Comune di San Felice a Cancellò (Ce).

Gli accessi all'unità immobiliare, sia carrabile che pedonale, sono agevoli.

La planimetria catastale dell'immobile è uniforme allo stato reale dell'immobile per la presenza di:

- un tramezzo che separa l'attuale cucina dal corridoio;
- una finestra nel vano cucina che di fatto non è presente;
- una tettoia in acciaio con copertura a coppi nell'area di pertinenza unitamente ad una doccia da esterno.

Si renderà, quindi, necessario regolarizzare/sanare in Comune la difformità riscontrata e comunicare la nuova planimetria all'ufficio del catasto competente.

Conformità urbanistica) –

La particella 5572 del foglio 4 ricade nel vigente P.U.C. del Comune di San Felice a Cancellò (Ce) in zona "C*2" (zona di completamento e integrazione) riportata alla tav. 51 bis "Zonizzazione".

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione, sono zone di completamento, le cui caratteristiche di densità territoriale e di superficie coperta, ai sensi dell'art. 2, lettera B) non consentono la classificazione quale zona B; per la consistente presenza di urbanizzazione primaria e secondaria, in tali zone è consentito l'intervento edilizio diretto per la costruzione di nuovi edifici su aree libere, nonché la ristrutturazione edilizia a parità di volume con il rispetto della superficie minima (Sm) del lotto, come appresso specificata per le singole zone...

Il villino unifamiliare è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.5 del 2012 pratica edilizia n.88/2009 rilasciato dal Comune di San Felice a Canello in data 03/02/2014 per la realizzazione di sei villette unifamiliari;
- Permesso di Costruire n.20 del 2014 pratica edilizia n.8/2014 rilasciato dal Comune di San Felice a Canello in data 08/04/2014 per il recupero abitativo di sottotetti ad un complesso di sei villette unifamiliari realizzate con P.d.C. n.5/2012;

Per la verifica della conformità urbanistica del cespite, è stata avanzata al Comune di San Felice a Canello (Ce) istanza di accesso agli atti prot. 12482/2024 del 11/09/2024.

In data 15/10/2024, il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico comunale per la consultazione dei titoli edilizi sopra richiamati rinvenendo inoltre ulteriore documentazione di seguito elencata:

- Certificato di collaudo statico delle strutture depositato al Comune di San Felice a Canello con prot. 10934 del 21/10/2014;
- Ingiunzione di pagamento al sig. Liguori Salvatore legale rappresentante della società Elios srl in qualità di titolare del Pd.C. n.5/2012 del 10/10/2024 prot. 14156, in forza all'Ordinanza n.10 del 10/05/2022, per il pagamento degli oneri concessori e sanzioni per una somma complessiva di € 14.357,98 di cui €10.255,70 a titolo di conguaglio del contributo di costruzione e di € 4.102,28 quale aumento del 40% dell'importo dovuto per ritardato pagamento ai sensi della lett. c comma 2 art. 42 dell'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Dalla consultazione dei titoli edilizi, non risulta altro titolo né risulta presentata istanza di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii.

Dalla consultazione dei grafici allegati al Permesso di Costruire n.20 del 2014, quale ultimo titolo agli atti, rispetto allo stato dei luoghi del cespite, si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;
- Al piano rialzato assenza di una porta di separazione sulla cassa scale che consente l'accesso al piano seminterrato;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;

Le difformità riscontrate, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria, pertanto ai sensi della vigente normativa art. 6 bis comma 5 del D.P.R 380/2001 e ss.mm.ii., possono essere sanate mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1000,00.

Le difformità sopra richiamate, sono state riscontrate anche sulla planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati in data 26/06/2014 prot. CE0128549, pertanto sarà necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale all'Agenzia del Territorio competente.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nelle relazioni di stima predisposte dall'ing. Pietro Di Palo.

PREZZO BASE D'ASTA: 171.704,31 arrotondato a € 172.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 129.000,00 (oltre imposta IVA se dovuta ed oneri di legge);

L'immobile risulta occupato.

INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui al foglio 4, particella 5572, subalterno 2, categoria A/2 ubicato nel Comune di San Felice a Cancellò (Ce), oggetto della presente relazione, risulta catastalmente intestato alla società

TITOLARITA'

La consistenza immobiliare risulta essere di proprietà della società [REDACTED] con sede legale in Acerra (Na), C.F. e P.IVA [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Stella Giuseppe, del 15/04/2015, repertorio n.15611 raccolta n.8999 registrato in data 20/04/2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 20/04/2015 al n. 3898/1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 21/04/2015 al n.11300/8809.

In ordine alla provenienza ulteriore, detto immobile era pervenuto a favore della società [REDACTED] S.r.l. contro la società realizzatrice del cespite ELIOS Srl con sede in Acerra (Na) alla via [REDACTED] C.F. e P. iva [REDACTED]

FORMALITA'

Nel ventennio anteriore alla data dell'apertura della Liquidazione Giudiziale sull'immobile di cui al foglio 4, particella 5572, subalterno 2, categoria A/2 ubicato nel Comune di San Felice a Cancellò (Ce) risultano formalità pregiudizievoli (trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli) come da relazione notarile del 11.03.2025.

DISPONE

che le operazioni di vendita e le attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. siano espletate dal Curatore Dott. Massimo Rubino, 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 (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.).

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, amministrativo 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 (ovverosia, 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. 107 l. fall.).

2. Disposizioni generali della vendita telematica.

Si dispone:

- che il **gestore della vendita telematica** sia la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 Dott. Massimo Rubino.

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 Pomigliano d'Arco, alla via Passariello n. 103 Parco REA.

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 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 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, il curatore non risconterà 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.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti *web* www.tribunale.nola.giustizia.it;

c) mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano Il Mattino o La Repubblica (offerta Digital).

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita:

- il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto);
- l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano);
- la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq e/o in numero di vani);

- le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi);
- lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti;
- il valore d'asta, l'offerta minima per l'aggiudicazione, la data della vendita, il termine e le modalità di presentazione delle offerte;
- il nome e il recapito telefonico del curatore che provvede alla vendita e del custode giudiziario;
- i siti internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni).

Sulla pubblicità andranno omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

d) 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 - **vanno materialmente eseguiti 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:

- e-mail* all'indirizzo **pubblicazione@astegiudiziarie.it**;
- invio telematico della documentazione tramite il *link* presente sull'*home page* del sito **www.astegiudiziarie.it**;
- 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 Nola lg n. 140/2023**.

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 (22%) 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.

E' esclusa la rateizzazione del prezzo di vendita allo scopo di garantire celerità ed efficienza delle attività di vendita.

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 DEI LOTTI;
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 DEI LOTTI.

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, a ricevere le **cauzioni** sul conto corrente intestato alla Procedura presso il Tribunale di NOLA con indicazione del numero di lg (*"Tribunale di Nola LG n. 140/2023 – CAUZIONI"*).

Per le somme dovute a titolo di *spese*, il curatore è autorizzato a ricevere le stesse sul conto corrente intestato alla Procedura presso il Tribunale di NOLA con indicazione del numero di lg con indicazione del numero di lg (*"Tribunale di Nola LG n. 140/2023 – SPESE"*).

9. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Entro **30 (trenta) giorni** dal versamento del saldo del prezzo (al lordo dell'imposta IVA se dovuta) e delle spese ed oneri accessori, 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,

inserirà 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 (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, previo appuntamento, 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, la Procedura si riserva 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.

Nola, lì 24.03.2025

Il Giudice Delegato

dott.ssa Rosa Napolitano