



TRIBUNALE ORDINARIO di NOCERA INFERIORE

Prima Civile

Il Giudice dott.ssa Bianca Manuela Longo,

-considerato che sulla domanda di divisione proposta dal Fallimento “Annunziata Matteo” RG. n.3314/2015 il Tribunale di Nocera Inferiore, con sentenza n.1336/2017, dichiarava aperta la successione di [REDACTED] deceduta ab intestato in Sarno il [REDACTED] e madre di [REDACTED] e dei di lui germani;

-ritenuto che veniva approvato il progetto divisionale in lotti A, B, C, D, F e G predisposto dal CTU arch. Di Sessa come da elaborato peritale dell'11/10/2016 disponendo con separata ordinanza la delega ad un notaio per l'estrazione a sorte dei lotti;

-considerato che successivamente, a seguito dell'estrazione da parte dello stesso Giudice della “divisione”, al Fallimento “Annunziata Matteo” veniva assegnato il lotto G;

-visto che non vi è stata alcuna istanza di assegnazione al prezzo di stima degli immobili;

-visti, inoltre, gli artt. 788, 569, III comma, 570 ss. c.p.c.;

- ritenuto potersi onerare il curatore del fallimento alle attività e alla predisposizione delle pubblicità di cui alla presente ordinanza di vendita da tenersi secondo le modalità della vendita pubblica senza incanto telematica con modalità asincrona, ai sensi dell'art.24 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, con il gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e il portale sia il sito astetelematiche.it.

-ritenuto, da ultimo, di doversi **onerare il curatore del fallimento**, prima della predisposizione dell'avviso di vendita, di effettuare nuovamente tutti i controlli finalizzati alla positiva prosecuzione del procedimento, accertando ancora una volta la provenienza dei beni e segnalando senza indugio al Giudice eventuali carenze e/o problematiche;

DISPONE

la vendita senza incanto telematica con modalità asincrona, con eventuale gara tra gli offerenti, dei seguenti beni immobili siti in Guardia Sanframondi (BN) di cui al **lotto G** della su indicata narrativa, e precisamente:

LOTTO 1

Immobile libero, tipo negozio, sito in Guardia Sanframondi (BN) alla Via SS87 identificato al Catasto con foglio 6, Particella 90, Subalterno 3, Categoria C/1: il prezzo base inizialmente fissato in euro 42.591,01 ha subito diversi ribassi per vendite pregresse andate deserte è ora ribassato di un ulteriore 10% e quindi pari a **euro 34.498,72**;

LOTTO 2

Immobile libero, tipo negozio, sito in Guardia Sanframondi (BN) alla Via SS87, identificato al Catasto con foglio 6, Particella 90, Subalterno 4, Categoria C/: il prezzo base inizialmente fissato in euro 42.591,01 ha subito diversi ribassi per vendite pregresse andate deserte è ora ribassato di un ulteriore 10% pari a **euro 34.498,72**;

LOTTO 3

Immobile libero, tipo deposito, sito in Guardia Sanframondi (BN) alla Via SS87, identificato al Catasto con foglio 6, Particella 1448, Subalterno 10, Categoria C/2: il prezzo base inizialmente

fissato in euro 25.077,03 ha subito diversi ribassi per vendite pregresse andate deserte è ora ribassato di un ulteriore 10% e quindi pari a **euro 20.312,40**

LOTTO 4

Immobile libero, tipo deposito, sito in Guardia Sanframondi (BN) alla Via SS87, identificato al Catasto con foglio 6, Particella 1448, Subalterno 11, Categoria C/2: il prezzo base inizialmente fissato in euro 25.876,02, ha subito diversi ribassi per vendite pregresse andate deserte è ora ribassato di un ulteriore 10% e quindi pari a **euro 20.959,58**.

Il prezzo minimo, pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, è per il LOTTO 1 di euro 25.874,04 per il LOTTO 2 di euro 25.874,04 per il LOTTO 3 di euro 15.234,30 e per il LOTTO 4 di euro 15.719,69-

Cauzione minima pari al 10% del prezzo base

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000.

I beni di cui sopra vengono venduti nello stato di fatto e di diritto specificato nella relazione di stima a firma dell'arch. Francesco Di Sessa e nei relativi allegati, documenti che devono essere consultati dall'offerente e ai quali si fa integrale ed espresso rinvio per la descrizione dettagliata dell'immobile e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

ADEMPIMENTI DEL CURATORE

Il CURATORE DEL FALLIMENTO n.54/2012

1. deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal giudice istruttore ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; a tal fine, deve preavvisare coloro che occupano l'immobile, almeno 5 giorni prima del giorno fissato, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni e fatti salvi i comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al giudice istruttore; la visita all'immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto dei seguenti orari: 9-13 e 16-19; il curatore deve accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese;
2. deve riferire, periodicamente, al giudice istruttore su ogni circostanza utile;
3. deve provvedere entro dieci giorni dalla comunicazione della presente ordinanza a ritirare copia della perizia;
4. deve fornire agli interessati che lo contatteranno tutte le necessarie informazioni sull'immobile, chiarendo la peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riguardo all'inesistenza di oneri notarili e di mediazione ed alla circostanza che il bene sarà venduto libero da oneri e, se non sussista titolo opponibile, libero da persone e cose;
5. deve provvedere entro dieci giorni dalla comunicazione della presente ordinanza a contattare i dividendi e a concordare con gli stessi le modalità di visita;
6. deve verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione e incassando, se dovuti, eventuali canoni dagli occupanti;

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico dell'acquirente.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo prorogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.

Il prezzo della vendita non potrà essere inferiore a quello indicato, per ciascun lotto, nella prima parte della presente ordinanza. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza in misura non superiore al 25% (cioè pari al prezzo minimo sopra indicato), il giudice potrà, a sua discrezione, effettuare la vendita, qualora ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendone una nuova.

Il pagamento integrale del prezzo, compresi accessori e oneri tributari, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

La proprietà del bene venduto verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per accessori e imposte, e il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a spese dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

TERMINI

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto sarà fissato dal curatore che dovrà materialmente curare la gara; le offerte saranno da formularsi esclusivamente con modalità telematiche così come indicate nell'avviso di vendita;
2. **La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti sarà fissata dal curatore, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>.**

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

L'avviso di vendita dovrà essere pubblicato, a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, sul **Portale Delle Vendite Pubbliche** a cura del Curatore, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50/cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà obbligo del Curatore provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la

pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>.

All'esito della vendita, le spese di pubblicità saranno addossate a tutti i condividenti, sul ricavato della vendita.

Inoltre saranno eseguite le forme di pubblicità di seguito indicate:

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato di bene libero od occupato, con indicazione del titolo della detenzione di terzi, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del curatore e della cancelleria fallimentare presso cui assumere ulteriori informazioni), almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte **una sola volta sul quotidiano di informazione "Il Mattino"**.

Manda al curatore per la pubblicità disposta con la presente ordinanza e per gli altri adempimenti consequenziali, tra cui la notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita ai creditori ipotecari iscritti, ai creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini sopra indicati esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it).

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione.

A PENA DI INAMMISSIBILITÀ DELLA DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO:

L'offerente avrà cura di indicare a pena di inefficacia: a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione], in particolare se l'offerente è una persona fisica, si deve indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), se l'offerente è una società, si deve indicare la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e

il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione; i) l'importo versato a titolo di cauzione che deve essere pari o superiore al 10% del prezzo base; l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Detta dichiarazione deve altresì contenere: o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

In via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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 del 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 (fermo restando 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 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata 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);

esclusivamente 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata del curatore (f.diaz@avvocatinocera-pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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;

l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare codice **IBAN n. IT27J0103076271000061499030**, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web

“Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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 di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, l’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

il bonifico, relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, deve essere effettuato a cura dell’offerente nel tempo utile da consentire l’accredito per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta, pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il curatore non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l’offerta sarà dichiarata inammissibile; le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell’avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell’aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell’immobile da parte del custode giudiziario; ciascun interessato potrà presentare un’offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;

ULTERIORI DICHIARAZIONI

(in caso di diritti o pretese di terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche)

- a. in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l’accertamento della proprietà altrui su parti dell’immobile posto in vendita, l’offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell’art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;
- b. nel caso in cui l’immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l’offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori ivi soddisfatti, per il caso di impossibilità di trasferimento dell’immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

La domanda di partecipazione alla vendita senza incanto telematica asincrona deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche presentando tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it);

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 di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, l'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

Il prezzo offerto potrà essere pari o superiore a quello posto a base d'asta; inoltre potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta, ma mai al di sotto del 75% del prezzo base d'asta (offerta minima). Il G.D. in tal caso, si riserva ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. di valutare se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore.

L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

Le buste saranno aperte **dal curatore al giorno fissato nel relativo avviso di vendita** tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; attraverso collegamento operato presso lo studio del curatore, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale); la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura” dispone che il curatore autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta” indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Se l'offerta è inferiore al “valore d'asta” indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice delegato.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; al termine dei controlli da parte del curatore la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: **rilancio minimo 2000,00 euro**; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del curatore entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal curatore referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.D.

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato sul conto intestato alla procedura fallimentare.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il curatore ne riferisce al giudice istruttore, trasmettendogli il fascicolo.

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE

Tutte le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

Il curatore provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario, ed a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.

Sempre entro il termine per il versamento del prezzo, e senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso. Ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

Onera il legale del fallimento condividente a comunicare tale ordinanza al curatore per l'adempimento degli incombeni indicati.

Onera la cancelleria di comunicare la presente ordinanza alle parti.

Nocera Inferiore, 14.4.2025

IL GIUDICE

Dott.ssa Bianca Manuela Longo