

Tribunale di Napoli

Settima Sezione Civile

Ordinanza di vendita immobiliare senza incanto

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

IL GIUDICE DELEGATO

al Fallimento n. 253/2016 della PROJET S.r.l. in liquidazione, dichiarato con sentenza del Tribunale di Napoli del 2016 (rep. 284/2016);

VISTE la relazione integrativa alla relazione ex art. 33 l.f. ed il programma di liquidazione presentati dal curatore in data 04/12/2017 e 07/12/2017 ed il provvedimento del precedente G.D., Dott. Maffei, di approvazione del predetto programma ai sensi degli artt. 41 co. IV e 104 *ter* l.f. reso il 12/12/2017;

CONSIDERATO che il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 2921/2021, ha accolto la domanda, promossa dalla Curatela Fallimentare, di inefficacia ex art. 64 L.F. degli atti di conferimento dei seguenti ventisette immobili effettuati da Projet S.r.l. in liquidazione nell' "Iminvest G.E.I.E.":

- 1) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.lla 98, sub 131, Via Silvio Spaventa n. 27, scala A, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 136, superf. catast. mq. 152;
- 2) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.lla 98, sub 132, Via Giuseppe Pica n. 18, scala C, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 109, superf. catast. mq. 119;
- 3) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.lla 98, sub 133, Via Giuseppe Pica n. 18, scala C, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 53, superf. catast. mq. 58;
- 4) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.lla 98, sub 134, Via Giuseppe Ricciardi n. 28, scala D, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 73, superf. catast. mq. 81;
- 5) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.lla 98, sub 135, Via Giuseppe Ricciardi n. 28, scala D, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 120, superf. catast. mq. 135;
- 6) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.lla 98, sub 136, Via Giuseppe Ricciardi n. 28, scala E, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 63, superf. catast. mq. 69;
- 7) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.lla 98, sub 137, Via Giuseppe Pica n. 18, scala F, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 94, superf. catast. mq. 99;
- 8) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.lla 98, sub 138, Via Giuseppe Pica n. 18, scala G, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 159, superf. catast. mq. 174;



- 9) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 98, sub 139, Via Silvio Spaventa n. 27, scala H, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 51, superf. catast. mq. 55;
- 10) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 97, sub 219, Via San Cosmo Fuori Porta Nolana n. 37, scala AD, Via Silvio Spaventa n. 51, scala AD, Via Filippo Agresti nn. 8-22, scala AD, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 936, superf. catast. mq. 1182;
- 11) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 97, sub 220, Via San Cosmo Fuori Porta Nolana n. 37, scala E, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 261, superf. catast. mq. 333;
- 12) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 97, sub 221, Via San Cosmo Fuori Porta Nolana n. 37, scala F, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 168, superf. catast. mq. 209;
- 13) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 97, sub 222, Via Silvio Spaventa n. 51, scala G, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 150, superf. catast. mq. 187;
- 14) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 97, sub 224, Via Silvio Spaventa n. 51, scala I, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 154;
- 15) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 97, sub 225, Via San Cosmo Fuori Porta Nolana n. 37, scala L, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 156, superf. catast. mq. 204;
- 16) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 103, sub 164, Via Giuseppe Pica n. 48, scala AH, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 1244, superf. catast. mq. 1483;
- 17) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 99, sub 108, Via Silvio Spaventa n. 9, scala AH, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 361, superf. catast. mq. 455;
- 18) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 99, sub 109, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 118, scala BC, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 252, superf. catast. mq. 378;
- 19) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 99, sub 110, Via Giuseppe Ricciardi n. 10, scala DE, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 377, superf. catast. mq. 468;
- 20) locale sottotetto, sez MER, foglio 3, p.la 99, sub 111, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 118, scala FG, piano 5, z.c. 13, cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 252, superf. catast. mq. 376;
- 21) locale sottotetto, sez VIC, foglio 10, p.la 237, sub 48, Corso Giuseppe Garibaldi n. 196, scala AB, piano 5, z.c. 8, cat. C/2, cl. 7, cons. mq. 476, superf. catast. mq. 593;
- 22) appartamento, sez VIC, foglio 10, p.la 129, sub 47, Via Giuseppe Garibaldi n. 234, piano 5, z.c. 8, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, superf. catast. mq. 85;
- 23) appartamento, sez VIC, foglio 10, p.la 129, sub 48, Via Giuseppe Garibaldi n. 234, piano 5, z.c. 8, cat. A/3, cl. 2, vani 5, superf. catast. mq. 79;
- 24) appartamento, sez VIC, foglio 10, p.la 129, sub 49, Via Giuseppe Garibaldi n. 234, piano 5, z.c. 8, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, superf. catast. mq. 80;
- 25) appartamento, sez VIC, foglio 10, p.la 129, sub 50, Via Giuseppe Garibaldi n. 234, piano 5, z.c. 8, cat. A/3, cl. 2, vani 5, superf. catast. mq. 78;
- 26) appartamento, sez VIC, foglio 10, p.la 129, sub 51, Via Giuseppe Garibaldi n. 234, piano 5, z.c. 8, cat. A/3,



cl. 2, vani 5,5, superf. catast. mq. 77;

27) appartamento, sez VIC, foglio 10, p.lla 129, sub 52, Via Giuseppe Garibaldi n. 234, piano 5, z.c. 8, cat. A/3, cl. 2, vani 4, superf. catast. mq. 64.

VISTO il supplemento al programma di liquidazione presentato dal Curatore in data 13/07/2023, con il quale quest'ultimo ha proposto di porre in vendita i suindicati ventisette immobili secondo le norme del codice di procedura civile per la vendita senza incanto, chiedendo, altresì, in considerazione del numero rilevante di cespiti, procedersi alla nomina di un professionista delegato alla vendita, indicato nella persona dell'Avv. Carlo PENTA, con studio in Napoli, alla via Ponte di Tappia n. 82;

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

VISTO il proprio provvedimento depositato in data 8/1/24, con il quale, nell'approvare, ai sensi degli artt. 41 co. 4 e 104 *ter* co. VI l.fall., il predetto supplemento, ha autorizzato il Curatore a procedere come richiesto, precisando che la vendita delegata dovrà essere in modalità telematica;

LETTI gli atti e, in particolare, la perizia depositata dal Geom. Aldo DACOMO in data 8/3/18 e le due perizie integrative depositate in data 3/1/24 dal C.T.U. Ing. Gianluca MATARESE, nonché la relazione ipocatastale ventennale depositata in data 4/1/24 dal Notaio Dr.ssa Veronica De Casamassimi;

LETTA la relazione trasmessa dal predetto Professionista Delegato alla Vendita al Curatore il 20/05/2024, contenente le notizie ottenute dalle amministrazioni condominiali, cui fanno parte i cespiti oggetto della presente ordinanza, in merito al valore millesimale di ciascuna u.i. nonché l'esistenza di eventuali debiti condominiali, con particolare riferimento a quelli maturati nel periodo di cui all'art. 63 IV co. disp. att. c.c.;

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 107, co. 2, L. F., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;

CONSIDERATO che, nel caso di specie, non sono emersi elementi per ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

RITENUTO, dunque, di disporre la vendita dei beni suindicati con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

RITENUTO che sussistono i 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 D.M. 32/2015, recante “*regole tecniche ed operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal c.p.c.*”, applicabile anche alle vendite disposte nell'ambito delle procedure fallimentari

O R D I N A

la **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO** della piena proprietà dei suindicati immobili, suddivisi, come indicato dal CTU Ing. Matarese, in **DICIOTTO LOTTI** di seguito descritti;

DELEGA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per lo svolgimento delle operazioni di vendita l'**Avv. Carlo PENTA**, con studio in Napoli, alla via Ponte di Tappia n. 82 (pec carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it).

FISSA

le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista:

DESCRIZIONE LOTTI

1) LOTTO N. 1: Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al **Fg. 3, p.lla 97, sub 219, cat. C/2**, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso da via Filippo Agresti n. 8 e raggiungibile indistintamente dalle scale A, B, C e D. L'unità immobiliare, allo stato non abitabile, presenta una superficie utile di circa 936,00 mq e tetto a falda con altezza variabile tra un minimo di 0,50 ml e un massimo di 2,55 ml. Il cespite confina a sud con le particelle 220, 224 e 225 e a nord, ad est e ad ovest con prospetto libero. Può essere trasformato in cespite di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla Legge Regione Campania n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 230.000,00 (duecentotrentamila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 172.500,00** (centosettantaduemilacinquecento/00)

2) LOTTO N. 2: N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al **Fg. 3, p.lla 97, sub.ni 220-221-225, cat. C/2**, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37 (raggiungibile dalle scale F ed L) e dalla via Silvio Spaventa 51 (scala G). Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano a nord con la particella 219, ad ovest con la particella 222 e ad est e a sud con prospetto libero. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di circa 585,00 mq e tetto a falda con altezza variabile tra un minimo di 0,40 ml e un massimo di 2,55 ml. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00);



OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): € 108.000,00 (centoottomila/00);

3) LOTTO N. 3: N. 2 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fig. 3, p.lla 97, sub.ni 222-224, cat. C/2, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Silvio Spaventa 51 e raggiungibile dalle scale G ed I. Le unità immobiliari confinano tra loro e misurano una superficie utile complessiva di 304,00 mq con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,55 ml. Le unità immobiliari confinano a nord con la particella 219, ad ovest con particella aliena e ad est e a sud con prospetto libero. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 75.000,00 (settantacinquemila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): € 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00);

4) LOTTO N. 4: N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fig. 3, p.lla 98, sub.ni 131-132-133, cat. C/2, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Silvio Spaventa 27 (scala A) e dalla via Giuseppe Pica 18 (scala C). Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano ad est con il subalterno 135, a sud con il subalterno 139 e a nord e ad ovest con prospetto libero. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di circa 298,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,40 ml ad un massimo di 2,85 ml. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 73.200,00 (settantatremiladuecento/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): € 54.900,00 (cinquattaquattromilanovencento/00);

5) LOTTO N. 5: N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fig. 3, p.lla 98, sub.ni 134-135-136, cat. C/2, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Ricciardi 28 e raggiungibili dalle scale D ed E. Le unità immobiliari confinano tra loro e misurano una superficie utile complessiva di 256,00 mq con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,40 ml ad un massimo di 2,85 ml. Le unità immobiliari confinano ad ovest con la particella 137 e a nord, a sud e ad est con prospetto libero. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 63.000,00 (sessantatremila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): € 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta/00);



6) LOTTO N. 6: N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al **Fg. 3, p.lla 98, sub.ni 137-138-139, cat. C/2**, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Pica 18 (scale F, G e H) e dalla via Silvio Spaventa 27 (scala H). Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano a nord con il subalterno 131, ad est con il subalterno 136, e a sud e ad ovest con prospetto libero. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di circa 298,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,40 ml ad un massimo di 2,85 ml. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 74.500,00 (settantaquattromilacinquecento/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 55.875,00**
(cinquantacinquemilaottocentosestantacinque/00);

7) LOTTO N. 7: Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al **Fg. 3, p.lla 99, sub. 108, cat. C/2**, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Silvio Spaventa 9 raggiungibile indistintamente dalle scale A e H. L'unità immobiliare confina ad est con il subalterno 109 e 111 e a nord, sud ed ovest con prospetto libero. Misura una superficie utile di circa 361,00 mq con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. Nello stato in cui si trova il sottotetto non risulta abitabile; può essere trasformato in cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 88.700,00 (ottantottomilasettecento/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 66.525,00**
(sessantaseimilacinquecentoventicinque/00);

8) LOTTO N. 8: Sottotetto in Napoli riportati al NCEU al **Fg. 3, p.lla 99, sub. 109, cat. C/2**, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla Piazza Giuseppe Garibaldi 118 (scale B e C). L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 252,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. Confina ad ovest con il subalterno 108, ad est con il subalterno 110 e a nord e a sud con prospetto libero. Il sottotetto non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 62.000,00 (sessantaduemila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 46.500,00** (quarantaseimilacinquecento/00);

9) LOTTO N. 9: Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al **Fg. 3, p.lla 99, sub. 110, cat. C/2**, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Ricciardi 10 (scale D e E). L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 377,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad



un massimo di 2,85 ml. Confina ad ovest con i subalterni 109 e 111; ad est, a nord e a sud con prospetto libero. Il sottotetto non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 92.600,00 (novantaduemilaseicento/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 69.450,00**
(sessantanovemilaquattrocentocinquanta/00);

10) LOTTO N. 10: Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al **Fg. 3, p.lla 99, sub. 111, cat. C/2**, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla Piazza Giuseppe Garibaldi 118 (scale F e G). L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 252,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. Confina ad ovest con il subalterno 108, ad est con il subalterno 110 e a nord e a sud con prospetto libero. Il sottotetto non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 62.000,00 (sessantaduemila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 46.500,00** (quarantaseimilacinquecento/00);

11) LOTTO N. 11: Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al **Fg. 3, p.lla 103, sub. 164, cat. C/2**, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Pica 48, raggiungibile indistintamente dalle scale A, B, C, D, E, F, G e H. L'unità immobiliare presenta ambienti comunicanti per una superficie complessiva utile di circa 1.244,00 mq. Le altezze del tetto a falda variano da un minimo di 0,55 ml ad un massimo di 2,65 ml. Il sottotetto confina in parte ad est e in parte a nord con subalterno alieno, per la restante parte con prospetto libero. L'unità immobiliare non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 305.600,00 (trecentocinquemilaseicentoeuro/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 229.200,00** (duecentoventinovemiladuecento/00);

12) LOTTO N. 12: Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al **Fg. 10, p.lla 237, sub. 48, cat. C/2**, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dal Corso Giuseppe Garibaldi 196 (scale A e B). Il cespite confina ad ovest con subalterni alieni; a sud, a nord e ad est con prospetto libero. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 476,00 mq con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,80 ml ad un massimo di 3,10 ml. Il sottotetto allo stato non è abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla L. R. C. n. 15 del 28/11/2000.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 117.000,00 (centodiciasettemila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 87.750,00** (ottantasettimilasettecentocinquanta/00);



13) LOTTO N. 13: Mansarda in Napoli riportata al NCEU al **Fg. 10, p.lla 129, sub 47, cat. A/3**, ubicata al quinto piano della scala B di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone con annesso cucinino, due camere da letto, bagno e disimpegni. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 85,00 mq oltre terrazzo di pertinenza di circa 50,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,42 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord con il terrazzo di pertinenza, ad est e a sud con prospetto libero, ad ovest con la particella 48. Si prescrive la verifica sugli impianti, da diverso tempo non operativi.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 160.000,00 (centosessantamila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 120.000,00** (centoventimila/00);

14) LOTTO N. 14: Mansarda in Napoli riportata al NCEU al **Fg. 10, p.lla 129, sub 48, cat. A/3**, ubicata al quinto piano della scala B di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone living, cucinino, due camere da letto, bagno e disimpegni. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 79,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,42 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord con prospetto libero, ad est con la particella 47 e con il vano della scala B, a sud con la particella 49 e a ovest con il vano della scala A. Si prescrive la verifica sugli impianti da diverso tempo non operativi.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 133.000,00 (centotrentatremila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 99.750,00**
(novantanovemilasettecentocinquanta/00);

15) LOTTO N. 15: Mansarda in Napoli riportata al NCEU al **Fg. 10, p.lla 129, sub 49, cat. A/3**, ubicata al quinto piano della scala A di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone con annesso cucinino, due camere da letto, bagno e disimpegni. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 80,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord con porzioni delle particelle 48 e 50 e con il vano scala, ad est con porzione del subalterno 48, a sud con prospetto libero, ad ovest con porzione della particella 50.

PREZZO A BASE D'ASTA € 142.000,00 (centoquarantaduemila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 106.500,00** (centoseimilacinquecento/00);



16) LOTTO N. 16: Mansarda in Napoli riportata al NCEU al **Fg. 10, p.lla 129, sub 50, cat. A/3**, ubicata al quinto piano della scala A di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone, vano cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 78,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord con la particella 51, ad est con il vano della scala A e con porzione del subalterno 49, a sud e ad ovest con prospetto libero.

PREZZO A BASE D'ASTA € 139.000,00 (centotrentanovemila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 104.250,00**
(centoquattromiladuecentocinquanta/00);

17) LOTTO N. 17: Mansarda in Napoli riportata al NCEU al **Fg. 10, p.lla 129, sub 51, cat. A/3**, ubicata al quinto piano della scala A di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone, un piccolo soggiorno, un vano cucina, due camere da letto, un bagno e corridoio. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 77,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Le rifiniture risultano ottime. Il cespite confina a nord con prospetto libero, ad est con il sub. 52, a sud con il subalterno 50 e ad ovest con prospetto libero.

PREZZO A BASE D'ASTA € 150.000,00 (centocinquantamila/00);

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 112.500,00** (centododicimilacinquecento/00);

18) LOTTO N. 18: Mansarda in Napoli riportata al NCEU al **Fg. 10, p.lla 129, sub 52, cat. A/3**, ubicata al quinto piano della scala A di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone living con annesso angolo cottura, corridoio, una camera da letto e un bagno. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 64,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord e ad est con prospetto libero, a sud con il subalterno 49 e con il vano della scala A, ad ovest con il subalterno 51.

PREZZO A BASE D'ASTA € 114.000,00 (centoquattordicimila/00).

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del PREZZO BASE): **€ 85.500,00**
(ottantacinquemilacinquecento/00).

* * * * *



SPESE:

La presente ordinanza costituisce provvedimento autorizzativo all'anticipazione da parte dell'Erario (art. 146, comma 3, lett. c e d TUSG) delle spese propedeutiche agli esperimenti di vendita, essendo a tutt'oggi il presente Fallimento **privo di fondi**.

Trattasi, nello specifico, del pagamento:

- della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle Vendite Pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto,
- della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. e delle spese necessarie per la vendita telematica.

TERMINI:

DISPONE che:

- il professionista delegato provveda all'emissione del primo avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dalla data di comunicazione della presente ordinanza;
- in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato riferirà agli Organi della Procedura per gli opportuni provvedimenti.

CONTROLLI E ADEMPIMENTI:

DISPONE che il professionista delegato:

- verifichi la completezza della certificazione notarile e delle relazioni di stima depositate dagli esperti stimatori, segnalando tempestivamente agli Organi della Procedura eventuali discordanze e/o carenze;
- notifichi copia dell'avviso di vendita al fallito, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

CONTO CORRENTE:

AUTORIZZA il professionista delegato, in caso di aggiudicazione di uno o più lotti, ad aprire un conto corrente bancario presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa San Paolo S.p.A.; 2) Unicredit S.p.A.; 3) BNL; 4) Credit Agricole, intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura ("*FALL. N. 253/2016*"); su tale conto verrà girata a cura del gestore della vendita telematica la cauzione di ciascun offerente aggiudicatario e verrà depositato il saldo del prezzo di ciascuna aggiudicazione.

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA:

DISPONE:



- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il prezzo base d'asta ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**;

- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui 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.

* * * *

IL GIUDICE DELEGATO,

DISPONE che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI VENDITA:

La vendita avverrà con la modalità della **vendita asincrona telematica** di cui all'art. 24 del D.M. n. 32/2015.

NOMINA:

- quale **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** la società di seguito indicata: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** che vi provvederà a mezzo del suo portale ***www.astetelematiche.it***;

- quale **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita il professionista delegato.

2. AVVISO DI VENDITA:

Il professionista delegato, laddove necessario avvalendosi dell'ausilio dell'esperto stimatore, nel redigere l'avviso di vendita:

- descriverà i beni oggetto della vendita, indicando separatamente sia il "PREZZO BASE D'ASTA", sia



l'“OFFERTA MINIMA” per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del prezzo base d'asta e da indicare anche numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale) sia l'“OFFERTA MINIMA DI RILANCIO” per l'acquisto in caso di gara;

- indicherà la situazione edilizia ed urbanistica degli immobili posti in vendita e la loro conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando l'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;

- indicherà 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), precisando 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;

- fisserà l'inizio delle operazioni di vendita telematica esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

- preciserà 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;

- preciserà, per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza) e la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

- preciserà che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- preciserà che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;

- preciserà che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o, comunque, prendendo contatto con il professionista delegato con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal professionista delegato, il quale, ricevuta la richiesta, dovrà consentire la visita nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad



impedire che essi abbiano contatti tra loro.

3. CAUZIONE:

L'offerente è tenuto a versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli di seguito indicato.

Il bonifico, con causale “*FALL. N. 253/2016*, lotto n.____, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23.59 del giorno precedente l'inizio dell'asta telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

4. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica, la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, www.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione



dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, entro le **ore 23:59 del giorno precedente l'asta telematica**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura (curatore);
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.



La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Si precisa, altresì, che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 580 comma 2 c.p.c..

All'offerta, inoltre, dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, ASTE GIUDIZIARIE aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE);

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

Qualora l'offerente partecipi "per persona da nominare", l'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione della circostanza con onere dell'offerente/procuratore di effettuare la comunicazione dei dati dell'eventuale aggiudicatario (*electio amici*) nelle forme e nei termini di cui all'art. 583 c.p.c.. Qualora l'offerta sia "per persona da nominare", inoltre, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario è tenuto a dichiarare entro tre (TRE) giorni dalla vendita i dati della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il relativo mandato avente data anteriore alla presentazione dell'offerta, direttamente al Professionista Delegato, personalmente, ovvero mediante dichiarazione, munita di sottoscrizione digitale, da inviare all'indirizzo di p.e.c. del professionista delegato carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a suo nome, in applicazione degli artt. 1402 e 1405 c.c., in combinato disposto con gli artt. 583 e 591 bis c.p.c..

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.



L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, 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).

All'offerta dovrà essere allegata dichiarazione debitamente sottoscritta dall'offerente nella quale si dichiara:

- di aver preso visione delle perizie di stima con i relativi allegati, della relazione notarile, dell'avviso di vendita, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita, anche di carattere fiscale, così come che le spese ed i tributi di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario e la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- di rinunciare, 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, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori per la restituzione del prezzo e delle spese sostenute e di accettare espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2° c.c., la vendita è a rischio e pericolo dell'offerente;
- di rinunciare, in relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché, dopo il fallimento, verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

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 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; 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.

5. ESAME DELLE OFFERTE:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita sopra indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'asta telematica-indicata nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'asta telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

6. GARA TRA GLI OFFERENTI:

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **MODALITÀ ASINCRONA** sull'offerta più alta, secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**. In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato;



- ii) ogni partecipante potrà formulare **OFFERTE IN AUMENTO** nel periodo di durata della gara in misura non inferiore all'importo di **euro 1.000,00 (mille)**;

- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà termine **alle ore 11.00 del settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la 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 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro 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 sulle offerte all'esito 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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procede come segue.

- Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita (e sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), il professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.D. per le deliberazioni conseguenti.

- Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);



b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista delegato procederà, entro il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o, comunque, il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “prezzo base d'asta” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o, comunque, il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “prezzo base d'asta” indicato nell'avviso di vendita, il professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.D. per le deliberazioni conseguenti.

Pur svolgendosi la vendita secondo le norme del codice di procedura civile, il fallimento si riserva, ai sensi dell'art. 107 comma 4 1. 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.

7. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate a mezzo pec.

8. TERMINI DI PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché del fondo spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento nella misura di seguito indicata, è di giorni **centoventi** dall'aggiudicazione. Non è ammesso il pagamento rateale del prezzo.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato “*FALL. N. 253/2016*” indicato nell'avviso di vendita,



specificando nella causale del bonifico “*FALL. N. 253/2016, lotto n. _____, saldo prezzo e fondo spese*” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico);

oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, *FALL. N. 253/2016*;

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del fondo spese, verrà dichiarata la decadenza dall’aggiudicazione e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c. ed il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c..

9. SALDO SPESE

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

- che, in ogni caso, all’esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell’aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all’esito della liquidazione da parte del Giudice Delegato;

e per l’effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

10. REGIME DELLA VENDITA:

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, il trasferimento dei beni e la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “gravami non cancellabili” eventualmente indicati nella perizia e nell’avviso.

Come sancito dall’art. 585 IV co. cpc “nel termine fissato per il versamento del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni



false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231" ("decreto antiriciclaggio").

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli. L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo, esecuzione che, in ogni caso, sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario, con esonero della procedura.

I suddetti beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., alle seguenti condizioni:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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, inconoscibili 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;
- d) 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 cura del Professionista Delegato e spese dell'aggiudicatario. Saranno pure a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, gli eventuali oneri condominiali dovuti per legge, nonché tutti i costi e le spese necessarie per eseguire volturazioni catastali, aggiornamenti e dichiarazioni e/o concessioni in sanatoria;
- e) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- f) qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione;
- g) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



11. SOSPENSIONE DELLA VENDITA.

Il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 l.f., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

ADEMPIMENTI POST VENDITA:

IL GIUDICE DELEGATO

DELEGA il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine finale di versamento del saldo e le modalità per effettuare il pagamento;
- acquisirà documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- acquisirà dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 cpc IV co., le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ("decreto antiriciclaggio");
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà, altresì, a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- entro trenta (**30**) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate 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;
- provvederà a trasmettere, altresì, una relazione riepilogativa sui seguenti punti: numero di tentativi di vendita eseguiti, prezzo base originario e prezzo di aggiudicazione; la data in cui l'avviso di vendita relativo all'esperimento che si è concluso con l'aggiudicazione è stato notificato al fallito, a ciascuno dei creditori ammessi



al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti; le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari; le modalità ed i tempi con cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo; la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima; se vi sono altri lotti non ancora venduti, specificando quanti esperimenti di vendita siano stati fatti, quanti ribassi di prezzo e quali siano le verosimili ragioni per le quali l'immobile non trova acquirenti; se il bene sia libero, occupato dal debitore o da terzi;

DELEGA, altresì, il medesimo professionista all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

RINVIO:

DISPONE che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI.

- a) Un estratto della presente ordinanza sarà notificato dal Professionista Delegato ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile oggetto di vendita;
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 490 co. 1 c.p.c., l'avviso di vendita predisposto dal professionista delegato, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del predetto delegato sul "portale delle vendite pubbliche", avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, delle relazioni peritali (comprensiva di fotografie);
- c) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte il professionista delegato curerà, altresì, la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle relazioni peritali (comprensiva di fotografie) sui siti internet "www.astegiudiziarie.it", "www.asteannunci.it" e "www.astalegale.net;
- d) almeno 40 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte il professionista delegato curerà, altresì, la pubblicazione tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie in Linea spa sui siti Internet "Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it" di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione degli immobili posti in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;



e) almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte mediante invio, a cura di Aste Giudiziarie in Linea spa, di n. 500 missive per “pubblicità mirata” a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita.

MODALITÀ OPERATIVE DELLA RICHIESTA DI PUBBLICITÀ:

Il GIUDICE DELEGATO

DISPONE:

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;
- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:
 - ✓ per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell’inserzione sul PVP di selezionare dall’apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell’interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell’inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
 - ✓ per le altre forme di pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato, il delegato procederà a compilare ed inviare un’unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l’apposita piattaforma di “Richiesta online servizi” disponibile nell’area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l’indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;
- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:
 - ✓ caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e, comunque, eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
 - ✓ verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- che il professionista delegato sia, altresì, tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l’esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.



IL GIUDICE DELEGATO

ORDINA alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista designato.

Napoli, il 22 maggio 2024

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. *Eduardo Savarese*

