

**TRIBUNALE DI NOLA**

**L.G. N. 74/2023**

**G.D.: Dott. Gennaro BEATRICE**

**CURATORI: Avv. Luigi VESPOLI – Dott. Sossio LUPOLI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La Curatela della procedura di liquidazione giudiziale avente n. 74/2023 del Tribunale di Nola, in persona dei curatori Avv. Luigi Vespoli e Dott. Sossio Lupoli,

**VISTO**

- il provvedimento del G.D. del 15/01/2024 che ha approvato il programma di liquidazione dell'attivo della procedura in epigrafe;
- il provvedimento del 29.07.2024 che ha autorizzato, in esecuzione del programma di liquidazione, la vendita del capannone ubicato nel C.I.S. di Nola (Na) isola 3, moduli da 308 a 312 riportato al NCEU al fg. 8, p.lla 231, sub. 13, cat. D/8

**AVVISA**

a norma dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **11 dicembre 2024 alle ore 12:00 e ss.**, si procederà all'esame delle offerte ed alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, con eventuale gara fra gli offerenti, della seguente consistenza immobiliare, meglio descritta, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa in atti, dall'Ing. Gianluca Matarese, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161<sup>ter</sup> disp. att. c.p.c. e 216 CCCII.

**DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO:**

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà del Compendio immobiliare, con conseguente trasferimento, altresì, della piena proprietà delle relative quote di partecipazione nella società C.I.S. di Nola s.p.a..**

Identificazione catastale: **compendio immobiliare sito in Nola alla Strada Provinciale Nola Cannello (int. 308, piano T-1), ubicato all'interno dell'area commerciale Centro Ingrosso Sviluppo Campania (ovvero, C.I.S. di Nola), identificato al N.C.E.U. del Comune di Nola al Fg. 8, p.lla 231, sub 13, cat. D/8, rendita catastale € 19.498,00.**

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il compendio immobiliare, frutto di aggregazione dei moduli 308, 309, 310, 311 e 312, configura un unico fabbricato al quale è possibile accedere, dal lato nord, dalla piazza dell'Isola 3, in corrispondenza del modulo n. 311, mediante porta scorrevole in vetro, mentre sul lato sud, sono

presenti tre aperture carico e scarico merci, rispettivamente ai moduli 308, 309 e 311, adiacenti al viale principale.

L'immobile consta di una superficie utile complessiva di circa 4.386,00 mq, così suddivisa:

- piano terra, con una superficie utile di circa 2.464,00 mq;
- piano ammezzato (soppalco), con una superficie utile circa 1.922,00 mq.

I due livelli sono collegati da uno scalone principale a due rampanti, da due ulteriori rampe di scale di servizio e da un impianto montacarichi.

Il piano terra consta in parte di una "area di rappresentanza", destinata prevalentemente all'esposizione e alla vendita delle merci; difatti, appena superata la porta scorrevole di ingresso, si accede ad un ampio disimpegno dotato, sul lato destro, di una area reception a forma di semi esedra, mentre sul lato sinistro di una imponente scala principale a due rampanti. Il lato espositivo è provvisto inoltre di una scenografica galleria composta da una copertura in struttura metallica ad arco, originariamente utilizzata per le sfilate e le presentazioni dei campionari. Alle spalle della citata area reception è presente un'ampia superficie, posta a quota rialzata, originariamente destinata all'esposizione degli accessori di abbigliamento, una prima scala di servizio ed ancora un piccolo vano con scaffali. Quest'ultimo spazio è infine direttamente collegato ad una prima area deposito. L'area di rappresentanza così esposta presenta buone condizioni conservative e rifiniture di buona fattura, tra le quali l'elegante pavimentazione in marmo bianco, che riveste l'intera area nonché la scala principale.

La restante superficie del piano terra, destinata al deposito merci – e direttamente collegata all'area espositiva/di rappresentanza da due varchi, rispettivamente posizionati alle estremità della scala principale – risulta parzialmente divisa in diversi ambienti da tramezzature longitudinali e consta di un vano bagno (ambidue non riportati in planimetria), oltre che una seconda scala di servizio, il vano montacarichi ed il vano del quadro elettrico. Al piano terra si rilevano, in generale, buone condizioni conservative con rifiniture di buona fattura.

Il piano ammezzato, di circa 1.922,00 mq, consta, sul lato nord, collegato al piano terra da ulteriore scala di servizio, di un'ampia zona uffici *open space*, tre uffici direzionali (con locale bagno privato), di area cucina (vano attrezzato + vano con tavolo da pranzo), di ulteriore ambiente con diverse postazioni di lavoro, di locale tecnico/informatico, due vani archivio e due locali bagno.

Diversamente, in posizione frontale rispetto alla rampa di scale principale, vi sono ancora tre ampi ambienti di lavoro *open space*.

Sul fronte sud, superato il ballatoio dell'impianto montacarichi, si rilevano due ampie superfici utilizzate come magazzino merce, una posta a sinistra corrispondente al modulo 308, l'altra adiacente l'impianto montacarichi che si estende nei moduli 309 e 310.

Proseguendo in direzione nord ovest del soppalco si susseguono quattro ampie superfici di disimpegno, allestite sempre come zona allestimento/deposito, le quali offrono una scenografica vista sul piano terra e sulla scalinata.

Si rimanda, in ogni caso, alla più analitica descrizione dell'immobile all'elaborato peritale redatto dal tecnico incaricato.

**PROVENIENZA:** Il compendio è pervenuto alla società sottoposta a liquidazione giudiziale per acquisto effettuato con atto per Notar Santangelo Sabatino di Napoli in data 23 giugno 2003, Repertorio n. 50697, trascritto a Caserta in data 4 luglio 2003 nn. 19480/14619, con atto di esercizio del diritto di riscatto in contratto di locazione finanziaria degli originari *subb.* 1 e 2 (divenuti, poi, per variazione e fusione *sub* 13) del foglio 8 particella 221).

**OBBLIGO DI DESTINAZIONE:** L'unità immobiliare in oggetto, facente parte del C.I.S.- Centro Ingrosso Sviluppo, dovrà necessariamente essere adibita ad unità di mercato all'ingrosso, esclusa qualsiasi altra destinazione; dovrà inoltre rimanere aperta al pubblico secondo il regolamento del "Centro C.I.S. o Città dell'Ingrosso C.I.S.", al quale si fa espresso rinvio per quant'altro non riportato nel presente avviso di vendita.

**PARTECIPAZIONE AZIONARIA:** Il trasferimento della proprietà sul bene oggetto di vendita comporterà il contestuale trasferimento delle partecipazioni azionarie nel C.I.S. S.p.A..

Pertanto, la parte venditrice si impegna a trasferire alla parte acquirente, ai sensi dell'art. 6 dello Statuto Sociale della Società C.I.S. S.p.A., le relative azioni detenute in C.I.S. S.p.A. come risultati dal registro dell'emittente.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** All'interno dei beni costituenti oggetto di vendita sono collocati beni mobili acquisiti all'attivo della procedura di liquidazione giudiziale (arredi, vestiti, stigliature, e documenti) che la Curatela si onera di trasferire altrove al fine di consegnare gli stessi all'eventuale aggiudicatario del tutto liberi.

**PREZZO BASE D'ASTA: €2.216.250,00** (duemilioniduecentosedicimiladuecentocinquantaeuro/00);

**OFFERTA MINIMA: € 1.662.187,50** (unmilionesecentosessantaduemilacentoottantasetteeuro/50),

pari al 75% del prezzo base di € 2.216.250,00;

**RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\* \* \* \* \*

Il suddetto immobile è meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'Ing. Matarese Gianluca, nonché nella relazione notarile del Dott. Notaio Tullio Forte, anch'esse oggetto di pubblicazione ed alle quali si fa espresso rinvio.

### **SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA**

Il compendio immobiliare è stato realizzato con la concessione edilizia n. 30/1981 del 09 dicembre 1981 e successiva concessione in variante n. 42/1984 del 26 luglio 1984 rilasciate dal Comune di Nola – concessioni seguite dall'attestazione di agibilità dell'immobile rilasciata in data 02 febbraio 1988.

Non risultano a nome della società in liquidazione giudiziale istanze di sanatoria, condono, né pratiche di Scia dal 2000 ad oggi.

I dati ubicazionali e catastali indicati nel titolo di provenienza e nelle visure consentono la individuazione dei beni sui siti; come evidenziato nella perizia di stima del 07.03.2024 a firma dell'Ing. Matarese, cui si rinvia, si rileva una situazione DIFFORME circa il «soppalco presente sulle ultime due campate del capannone (lato merci) e le rampe della scala principale», in quanto realizzate in assenza del titolo edilizio.

Difatti, presso l'Ufficio Provinciale di Napoli dell'Agenzia delle Entrate sono stati recuperati lo stralcio di mappa e l'ultima planimetria depositata in Catasto. In occasione del sopralluogo non è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e il reale stato dei luoghi. Al piano terra si rileva, in particolare, un piccolo vano realizzato in adiacenza alla rampa di scale di collegamento al soppalco disposta subito a destra rispetto all'ingresso dal lato delle vetrine, una serie di tramezzature a forma di semi esedra a ridosso della zona destinata a reception, disposta sempre a sinistra rispetto all'ingresso, e altre intelaiature costruite nelle aree destinate a deposito. È stata, inoltre, accertata la realizzazione di un vano bagno in prossimità del locale tecnico, anch'esso non riportato sulla planimetria catastale.

Anche al piano ammezzato (soppalco) sono state rilevate diverse trasformazioni interne, in particolare nella zona a sinistra accessibile dopo la principale rampa di scale. Si è riscontrata la realizzazione di tramezzature a forma ellittica per disporre ambienti destinati all'area amministrativa e, più internamente, ad uffici direzionali. In adiacenza alla rampa di scale di servizio è stato invece realizzato un vano tecnico per l'allocazione dei server informatici e più internamente sono state costruite altre intelaiature per dare spazio ad ambienti da destinare ad aree espositive. Dal lato opposto, ovvero in adiacenza ai vani bagno, sono state costruite altre divisioni in muratura per realizzare diversi vani che attualmente occupano uffici ed altre aree espositive. La zona prospiciente l'ingresso merci è, invece, sostanzialmente rimasta invariata a meno di intelaiature per separare la zona uffici dai depositi; in quest'ultimi sono state realizzate tramezzature per creare distinte aree di

smistamento delle merci. Nei vani aperti del soppalco sono state infine rilevate, da un lato, delle ampie vetrate per consentire il passaggio di luce al piano terra e, dall'altro, una estesa struttura di forma semi circolare in acciaio e materiale plastico che funge da copertura alla scenografica galleria dell'area espositiva al piano terra. Al fine di far corrispondere lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, e, dunque, ottemperare a quanto previsto dall'articolo 19 del Decreto legge 78/2010 e dalla circolare n. 2/2010 emanata dall'Agenzia delle Entrate, si segnala che è necessario procedere alla rettifica della visura planimetrica presentando presso l'Ufficio Provinciale di Napoli il modello Docfa per l'accatastamento della nuova disposizione degli spazi interni.

Per la descrizione dettagliata dei singoli ambienti del capannone oggetto di vendita, nonché delle sopraccennate difformità, si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Matarese.

Il totale dei costi previsti nella relazione di stima per la regolarizzazione urbanistica degli illeciti edilizi, di cui al punto 6, viene stimata dall'esperto nell'elaborato peritale in complessivi € 226.000,00, di cui € 41.700,00 per la regolazione urbanistica in sanatoria dell'ampliamento del soppalco sul lato dell'ingresso merci e della modifica della scala principale, € 164.000,00 per le attività di analisi, verifica e adeguamento sismico e per la presentazione della pratica presso l'ex Genio Civile ed € 20.000,00 a titolo di spese professionali.

Eventuali ulteriori abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, il Compendio immobiliare dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Di tutte queste circostanze, che l'aggiudicatario dovrà dichiarare di ben conoscere e di accettare espressamente, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base dell'asta.

#### **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

Il compendio immobiliare, come innanzi meglio identificato e descritto, vista la relazione di stima e la relazione notarile ipocatastale ventennale agli atti, alle quali si fa espresso rinvio, risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli fiscali), fatta eccezione esclusivamente per la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale proc. n. 74/2023 del Tribunale di Nola (trascrizione nn. 31150/24646 del 2 agosto 2023).

\*\*\*\*\*

Il bene in vendita, più dettagliatamente descritto nella relazione di stima del c.t.u. e nella relazione notarile, alle quali si fa espresso rinvio, sarà venduto alle seguenti

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.**

#### **INFORMAZIONI ED ACCESSI ALL'IMMOBILE.**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il compendio oggetto di vendita non oltre 2 giorni lavorativi prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Ai sensi dell'art. 216 CCII la richiesta di visita al bene deve avvenire:

- tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo);

- o prendendo contatto con i Curatori:

- Avv. Luigi Vespoli, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in Napoli, alla Via Ponte di Tappia n. 82, telefono n. 081/19134750 (dal lunedì al venerdì dalle 15:00 alle 18:00), e-mail: [l.vespoli@vespolipenta.it](mailto:l.vespoli@vespolipenta.it);
- Dott. Sossio Lupoli, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in Napoli, alla Via Gian Lorenzo Bernini, n. 28, telefono n. 081/3723080 (dal lunedì al venerdì dalle 15:00 alle 18:00), e-mail: [sossio.lupoli65@gmail.com](mailto:sossio.lupoli65@gmail.com).

### **OFFERTA DI ACQUISTO:**

Gli interessati all'acquisto – esclusa la società sottoposta a liquidazione giudiziale e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché tramite la piattaforma che gestisce la vendita telematica, quale [www.astetelematiche.it](http://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](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 14:00 del giorno 10 DICEMBRE 2024**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c., e deve contenere *ex* dell'art. 1 del D.M. n. 32/2015:

**a)** il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; 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, co. 2 del predetto D.M.;

**a.1)** qualora l'offerta venga presentata per conto di una società, la stessa dovrà contenere: documento identificativo del legale rappresentante p.t. e fascicolo storico della società offerente, con allegato ultimo bilancio depositato al R.I.;

**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;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto;
- 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 (N.B. sul campo CRO del modulo dell'offerta, dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- 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.

All'offerta, inoltre, dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento da cui risulti il codice IBAN del conto corrente del disponente) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., acceso presso Banca Sella s.p.a., recante codice **IBAN: IT93B0326822300052849400440**, con causale "*TRIB.NOLA, PROC. LIQ.GIUD. R.G. 74/2023, cauzione vendita immobiliare*"; **da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico**;
- 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 minorenni 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. L'offerente, all'atto della partecipazione, dovrà specificare il titolo sulla base del quale partecipa (personale, ditta individuale, legale rappresentante di società, ovvero per persona da nominare – quest'ultimo tipo di partecipazione è riservata agli avvocati), in quanto lo stesso sarà determinante ai fini dell'intestazione del bene e della relativa fatturazione.

Nell'ipotesi in cui l'offerente presenti l'offerta per persona da nominare e non abbia la qualità di avvocato, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

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 in modalità telematica, 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](http://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).

Nei casi programmati di mal funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma 1 D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di p.e.c. della Procedura,

**LG-ORGANIZZAZIONEGRIMALDI@PROCEDUREPEC.COM**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1 del D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente e in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Gestore della vendita, Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., acceso presso Banca Sella s.p.a., recante codice **IBAN: IT93B0326822300052849400440**, con causale "*TRIB.NOLA, PROC. LIQ.GIUD. R.G. 74/2023, cauzione vendita immobiliare*"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 14.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, ossia entro le ore 14:00 del giorno 10 dicembre 2024.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul suindicato conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del Gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico che sarà eseguito esclusivamente all'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

In caso di aggiudicazione, la cauzione verrà imputata in conto prezzo.

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, co. 2 c.p.c..

### **ESAME DELLE OFFERTE:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

- 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.

A riguardo, si rappresenta che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **SVOLGIMENTO DELL'ASTA E GARA TRA GLI OFFERENTI.**

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Curatore procede come segue:

nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nel presente atto, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nel presente atto (e sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il Giudice Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza delle condizioni di cui all'art. 217 CCII (come sotto meglio precisato nel paragrafo “*Sospensione della Vendita*”).

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

a) il Curatore procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il Curatore 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 Curatore 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 “valore d'asta/prezzo di riferimento” 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 “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il curatore non darà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.D. per le deliberazioni conseguenti.

Nell'ipotesi di **presentazione di più offerte valide**, si procederà con gara telematica asincrona 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 *www.astetelematiche.it*;
- **ii**) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore all'importo di € 5.000,00 (*cinquemilaeuro/00*) come sopra indicato;
- **iii**) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il Curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e **terminerà alle ore 12:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il Curatore ha avviato la gara, ossia alle ore 12.00 del giorno 13 dicembre 2024.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 20 (venti) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 20 (venti) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito, fino a mancata

presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di 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 Curatore 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.

Saranno dichiarate inefficaci ai sensi dell'art. 216, co. 7 CCII:

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

#### **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.

#### **TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria – termine, non prorogabile, perentorio e sostanziale, onde non soggetto alla sospensione feriale dei termini.**

Non è ammesso il pagamento rateale del prezzo.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire:

i) sul conto corrente della procedura, recante codice **IBAN IT74C010050340000000015216**, specificando nella causale del bonifico "*TRIB.NOLA, PROC. LIQ.GIUD. R.G. 74/2023, saldo prezzo*".

oppure:

ii) consegna al Curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*TRIB.NOLA, PROC. LIQ.GIUD. R.G. 74/2023*".

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice delegato, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre la Curatela fisserà una nuova vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione **pari al 20% del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.*

Inoltre, essendo la vendita competitiva concorsuale una tipologia di vendita coattiva, l'aggiudicatario inadempiente, nel momento in cui il bene sarà venduto, sarà condannato, con decreto del Giudice Delegato, altresì, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita, in applicazione dell'art. 177 *disp.att. c.p.c.*

### **SALDO SPESE:**

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca BNL, intestato "*TRIB.NOLA, PROC. LIQ.GIUD. R.G. 74/2023, spese di vendita*", avente il seguente IBAN **IT74C010050340000000015216**, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario), nella misura che verrà preventivamente comunicata dalla curatela successivamente all'aggiudicazione provvisoria.

**Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario; le stesse saranno eseguite direttamente dal Curatore.**

**Sono pure a carico ed onere dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché della sentenza che ha disposto l'apertura della liquidazione giudiziale.**

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Curatore redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza, all'esito della liquidazione da parte del Giudice Delegato.

**Sono, altresì a carico dell'aggiudicatario i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche.**

### **TRASFERIMENTO DEI BENI**

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo ed il fondo spese, il Giudice Delegato ordina, con decreto, il trasferimento dei beni e la cancellazione delle eventuali iscrizioni e/o 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.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti della società sottoposta a liquidazione giudiziale o dell'occupante senza titolo.

## **REGIME DELLA VENDITA**

Il compendio immobiliare, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

Si precisa che, trattandosi di vendita forzata, la stessa 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, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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.

Il compendio immobiliare è venduto libero da ogni iscrizione ipotecaria e da trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri se esistenti al momento della vendita, le quali saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario. **Saranno pure a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della trascrizione della sentenza che ha disposto l'apertura della liquidazione giudiziale, nonché tutti i costi e le spese necessarie per eseguire volturazioni catastali, aggiornamenti e dichiarazioni e/o concessioni in sanatoria, il tutto come ben evidenziato nell'elaborato peritale, a cui si rinvia, a firma dell'Ing. Matarese.**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta;

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.

Infine, per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## **SOSPENSIONE DELLA VENDITA**

In ogni caso, si precisa che, ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato può, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita per gravi e giustificati motivi ovvero, su

istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito documentazione relativa alla vendita ex art. 216, co. 9 CCII, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

La Curatela, in caso di presentazione di istanze di assegnazione depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore base d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia stata inferiore al valore base d'asta.

La Curatela, inoltre, in sede di assegnazione, determinerà l'ammontare forfettario delle spese, nonché l'eventuale l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario e fisserà all'assegnatario termine, in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte, per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti. All'esito del versamento trasmetterà al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La vendita sarà preceduta:

- a) dalla notifica da parte della Curatela del presente avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita;
- b) dalla pubblicazione sul "*portale delle vendite pubbliche*", **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte di acquisto**, di un annuncio con allegati copia dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni nonché della relazione notarile ipocatastale ventennale;
- c) dalla pubblicazione dell'annuncio corredato dalla suindicata documentazione, **almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**, sui siti internet "*www.astegiudiziarie.it*", "*www.asteannunci.it*" e "*www.astalegale.net*";

- d) dalla pubblicazione di analogo annuncio per estratto, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito “*Immobiliare.it*”;
- e) dalla pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui siti Internet forniti da Aste Giudiziarie in Linea spa, tramite il sistema “*Rete Aste Real Estate*”, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto 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.

### **INFORMAZIONI ULTERIORI**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141,
- email: *assistenza@astetelematiche.it*.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione del gestore della vendita telematica e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 20 settembre 2024

I Curatori

Avv. Luigi Vespoli  
(firmato digitalmente)

Dott. Sossio Lupoli  
(firmato digitalmente)