



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - III SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 55/2023

Impresa: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Benedetta Magliulo**

Curatore: **Dott. Giovanni Esposito**

* * * * *

INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto nominato Curatore della liquidazione giudiziale sopra citata con sentenza n. 76/2023 del 05/07/2023 (depositata in cancelleria il 06/07/2023).

Premesso che,

1) con provvedimento del 31/10/2023, l'Ill.mo GD ha approvato il programma di liquidazione e autorizzava gli atti ad esso conformi, tra cui la liquidazione dei seguenti beni immobili:

della società [REDACTED]

Titolarità	Comune	Fg	Part.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Proprietà 1/1	Aversa	3	5095	Via Santa Lucia n. 18 Piano T	C/7	U	80 m	€99,16

del socio [REDACTED]

Titolarità	Comune	Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Proprietà 500/1000	Aversa	3	159	1	Via S. Lucia n. 14	A/5	04	2 vani	€ 82,63
Proprietà 500/1000	Aversa	3	159	5	Via S. Lucia n. 16	A/5	05	1 vani	€ 48,55
Proprietà 1/2	Aversa	4	5038	30	Via S. Di Giacomo	A/2	07	7,5 vani	€ 1.065,19
Proprietà 1/2	Aversa	4	5038	68	Via S. Di Giacomo	C/6	08	31 m	€ 120,08
Proprietà 2/11	Aversa	3	159	13	Via S. Lucia n. 16	A/3	03	4,5 vani	€ 453,19
Proprietà 2/11	Aversa	3	159	14	Via S. Lucia n. 16	F/5		69 m	€

e della socia [REDACTED]

Titolarità	Comune	Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Cat	Cl.	Cons.	Rendita
Proprietà 500/1000	Aversa	3	159	1	Via S. Lucia n. 14	A/5	04	2 vani	€ 82,63
Proprietà 500/1000	Aversa	3	159	5	Via S. Lucia n. 16	A/5	05	1 vani	€ 48,55
Proprietà 2/11	Aversa	3	159	13	Via S. Lucia n. 16	A/3	03	4.5 vani	€ 453,19
Proprietà 2/11	Aversa	3	159	14	Via S. Lucia n. 16	F/5		69 m	€

2) nel predetto programma di liquidazione la curatela si riservava, una volta ottenuta la relazione notarile giusto mandato al Notaio Flora Veneruso del 06/09/23 e l'elaborato di stima al fine di verificare tramite le risultanze catastali e dei registri immobiliari l'insussistenza di eventuali condizioni ostative alla vendita (ovvero all'azione divisoria), di





valutare la tipologia di vendita competitiva con conseguenti opzioni di forme di pubblicità oltre che sul PVP.

- 3) la curatela veniva autorizzata dall'Ill.mo GD con provvedimento del 27/12/23 ad affidare al Geom. Fabio Caliendo la redazione dell'elaborato peritale.

Considerato che il Notaio Flora Veneruso ha redatto la relazione notarile (all. 1) e il Geom. Caliendo quella di stima (all. 2), per i beni immobili.

Ad integrazione del programma di liquidazione, la scrivente curatela propone:

- per i lotti 3, 4, 6 e 7 la convocazione dei comproprietari del bene indiviso al fine di tentare la separazione in natura della quota di pertinenza della liquidazione giudiziale, ovvero procedere alla vendita transattiva della quota:

Lotto	Quota L.G.	Comune	Fg	Part.	Sub	Comproprietario	
3	4/11	Aversa	3	159	13		7/11
4	4/11	Aversa	3	159	14		7/11
6	1/2	Aversa	4	5038	30		1/2
7	1/2	Aversa	4	5038	68		1/2

- per i lotti 1, 2, 5 e 8 in piena ed esclusiva proprietà la tipologia di vendita mediante procedura competitiva telematica asincrona con le modalità di seguito indicate.

Lotto	Quota L.G.	Comune	Fg	Part.	Sub
1	1/1	Aversa	3	159	1
2	1/1	Aversa	3	159	5
5	1/1	Aversa	3	5095	-
8	1/1	Aversa	8	5149	376

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA. Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che opera sul portale www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Curatore Dottor Giovanni Esposito.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire esclusivamente con modalità telematiche 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 delle vendite www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è





minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore Aste Giudiziarie In Linea Spa;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;



Studio Esposito & Partners
GIOVANNI ESPOSITO
DOTTOR COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE



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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015). 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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), 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>.

Si precisa che 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. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: nanordlg552023@procedurepec.com.

Invece, 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. 32/2015, 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



Studio Esposito & Partners

GIOVANNI ESPOSITO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE

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'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie: IT24E0326822300052849400443 intestato a Aste Giudiziarie In Linea Spa con causale: "Liquidazione Giudiziale n. 55/2023 Trib. Napoli Nord, lotto n. ____ versamento cauzione". L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato necessariamente in unica soluzione e il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del curatore, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE. L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il curatore verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE. La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.





La gara avrà inizio solo nel momento in cui il curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il curatore 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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. All'esito della gara effettivamente espletata, il curatore individuerà la migliore offerta tenendo conto:

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA. La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento dell'atto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita è soggetta alle imposte di registro,





ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile venduto).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal curatore con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli Nord - Liquidazione Giudiziale n. 55/2023.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura concorsuale a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c.

Il bene sarà trasferito a mezzo Notaio scelto dall'aggiudicatario e con oneri a carico di quest'ultimo.

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA. In caso di esito infruttuoso per primo esperimento, si fisserà un secondo e un terzo esperimento con un ribasso del 25% del prezzo base d'asta (che porterà alla relativa riduzione dell'offerta minima).

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con le forme di seguito elencate:

- a) inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto,
- b) inserimento dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto,
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria,
- d) invio almeno 20 venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.



Studio Esposito & Partners
GIOVANNI ESPOSITO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE



In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore.

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e non può essere resa nota a persona diversa dal curatore.

Tenuto conto che non si è proceduto alla nomina del Comitato dei creditori per la mancata disponibilità di almeno tre di essi a rivestire tale incarico;

chiede

che la S.V. voglia approvare la presente integrazione al programma di liquidazione, e per effetto:

- 1) per i lotti 3, 4, 6 e 7 indivisi, convocare udienza al fine di tentare la separazione in natura della quota di pertinenza della liquidazione giudiziale, ovvero procedere alla vendita transattiva della quota, con i comproprietari così identificati:

Lotto	Quota	Comproprietario	
3	7/11	[REDACTED]	Via Santa Lucia n. 16 Aversa (CE)
4	7/11	[REDACTED]	Via Santa Lucia n. 16 Aversa (CE)
6	1/2	[REDACTED]	Via Alfonso D'Aragona n. 28 Aversa (CE)
7	1/2	[REDACTED]	Via Alfonso D'Aragona n. 28 Aversa (CE)

- 2) per i lotti 1, 2, 5 e 8 in piena ed esclusiva proprietà autorizzare la vendita mediante procedura competitiva telematica asincrona con le modalità sopra indicate.

Con osservanza.

Pomigliano d'Arco, 25 luglio 2024

Il curatore fallimentare
Dott. Giovanni Esposito