

Fallimento [REDACTED] – Fall. R.G. n. 67/2019



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Sezione III

**ORDINANZA DI VENDITA COMPETITIVA TELEMATICA EX ART. 107 L.
FALL.**

Il Giudice delegato,

letta l'istanza depositata dal Dr. Pietro Matrisciano, curatore del fallimento in epigrafe;

rilevato che il curatore ha chiesto di procedere alla vendita dell'immobile in seguito identificato mediante espletamento di procedura competitiva;

visto l'art. 107 comma 1 l. fall. a norma del quale la procedura competitiva risponde alle esigenze di trasparenza e di garanzia della più ampia partecipazione di soggetti, assicurando con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione dei soggetti interessati;

ritenuto che la vendita possa essere effettuata dal curatore, anche attraverso l'ausilio di soggetti specializzati;

rilevato che il comitato dei creditori ha approvato il programma di liquidazione e il GD ha autorizzato gli atti ad esso conformi;

vista la relazione ipocatastale redatta dal Notaio [REDACTED]

vista altresì la perizia depositata dall'Arch. [REDACTED] che ha stimato il bene oggetto di vendita in € 125.000,00;

ritenuto che il commissionario possa essere individuato nel soggetto specializzato Aste Giudiziarie In Linea s.p.a., tenuto conto dei servizi offerti e dei costi collegati;

letti gli artt. 107 e ss. l. fall., e gli artt. 530 ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015 - convertito in L. 132/2015-, ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con la forma della presente vendita e visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

DISPONE

la vendita tramite gara telematica competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. a mezzo del commissionario Aste Giudiziarie In Linea s.p.a. del seguente bene immobile:

- Appartamento residenziale sito in Caserta, alla frazione San Benedetto, via [REDACTED] n. [REDACTED] (già [REDACTED] di Via [REDACTED], frazione San Benedetto), acquisito alla massa a seguito della dichiarazione di fallimento di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. L'immobile è ubicato all'interno di un piccolo edificio articolato su tre piani fuori terra, con piano terra destinato a deposito (avente altezza interna m.2.40), primo e secondo piano destinati a civile abitazione, serviti da una scala a doppia rampa comune. Il bene in oggetto consiste in **APPARTAMENTO RESIDENZIALE** articolato su due livelli, tra piano terra e primo, collegati da scala interna, composto al piano terra da due vani destinati a deposito e bagno, e al primo piano da tre vani, bagno, disimpegno e balcone (per complessivi mq.92 lordi al piano terra e mq.92 lordi al primo piano con mq.10 di balconi), dotato di cantina di pertinenza posta al piano interrato (di mq.19 di superficie netta). In C.F. Foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], categoria A2, vani 5, Rendita € 464,81. L'appartamento confina a Sud con Via Alberto Pinto (già [REDACTED] di Via [REDACTED]), a Ovest con vano scala e area di pertinenza comune, a Nord e a Est con area di pertinenza comune ed è censito al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] - categoria A2, classe 5, 5 vani, rendita catastale € 464,81 del N.C.E.U. del Comune di Caserta.

Per quanto concerne i dati afferenti la provenienza dell'immobile si rinvia alla perizia dell'Arch. [REDACTED] e alla relazione del Notaio [REDACTED], il cui accesso sarà consentito dal curatore dietro richiesta degli interessati alla vendita. Sulla base dei titoli esaminati dal perito e al cui elaborato si rinvia per relationem, risulta legittima la realizzazione dell'immobile seppure non conforme ai titoli autorizzativi. Esiste la possibilità di sanare l'immobile dal punto di vista sia urbanistico che strutturale, operando le necessarie verifiche tecniche, sia ai fini di un Permesso di Costruire in Sanatoria, sia di una verifica sismica dell'intero immobile (anche delle porzioni non inerenti l'immobile in oggetto) per operare un progetto in sanatoria presso il Genio Civile per la scala interna. Inoltre, bisogna verificare la possibilità di rendere conforme l'altezza interna del piano terra, aumentata di cm.40 verosimilmente attraverso uno sbancamento interno, oppure di ripristinare lo stato dei luoghi. I **costi ipotizzabili** per tali operazioni sono pari a circa **€ 15.000,00 (euro quindicimila) in cifra**

tonda per spese tecniche, spese per i laboratori specializzati per le prove statiche, IVA e Cassa per i professionisti, oltre a circa € 10.000,00 (**euro diecimila**) per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi in riferimento all'altezza interna del piano terra. Si fa rilevare che anche **non è possibile poter accedere alla domanda di sanatoria cosiddetta "speciale" in base all'art.40 comma 6 della L. 47/85 o dall'art.46 comma 5 del DPR 380/2001** poiché non è possibile stabilire con precisione l'epoca di realizzazione delle opere abusive, e segnatamente non si può con certezza ipotizzarne la datazione prima del 31/03/2003 che costituisce la data di ultimazione delle opere abusive per poter accedere al cosiddetto "terzo condono edilizio" ai sensi dell'art.32 del DL 269/2003 convertito in L. 326/2003. L'immobile è in buone condizioni ed è attualmente occupato dal proprietario.

Il tutto come ulteriormente e meglio specificato nella relazione tecnica del perito.

FISSA

La data di avvio della gara telematica per il giorno 16.11.2022 ore 10:00 per la durata di dieci giorni. **È previsto un unico esperimento di vendita**, al termine del quale il commissionario relazionerà alla curatela gli esiti della procedura competitiva, trasmettendo altresì eventuali offerte o manifestazioni di interesse cauzionate pervenute fuori asta.

DISPONE

- Che il commissionario procede alla vendita tramite gara telematica competitiva, attraverso il proprio portale che sarà espressamente indicato nell'avviso di vendita dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento e che acquirente e prezzo finale siano individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (*gara asincrona a tempo*);
- Che in caso di offerte pervenute nei 3 minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 3 minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (*gara con prolungamento*);

- Che **ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- Che qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107 comma 5 L.F., dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto **migliorativa e cauzionata** per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;
- all'esito della gara telematica il commissionario Aste Giudiziarie In Linea s.p.a. comunicherà sulla pec della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

AVVERTE

Che gli interessati alla formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto saranno tenuti ad accettare espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della eventuale registrazione richiesta dal commissionario, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

B) Che le offerte di acquisto del Lotto in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;

C) il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso il curatore entro il giorno antecedente l'apertura della gara. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

D) l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente la cui offerta ha perso efficacia può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;

E) le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di iscrizione al portale.

F) la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di € 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;

G) degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla curatela, affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;

H) il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara **entro e non oltre il termine di 120gg. (o diverso termine concesso) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora**

non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108 comma 1 L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10gg. dagli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F.

Il saldo potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato al commissionario secondo le modalità da questi indicate; 2) tramite assegno circolare non trasferibile, intestato al commissionario Aste Giudiziarie In Linea s.p.a. da depositare presso la sede del commissionario in orario d'ufficio o da inviare a mezzo posta raccomandata assicurata;

I) il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 L.F., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in ogni caso qualora gli organi della procedura dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio, il commissionario previa comunicazione scritta da parte del curatore provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate;

L) grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il Lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissionario;

M) il commissionario, anche prima del versamento del saldo del prezzo, su richiesta degli organi della procedura, potrà trasferire alla curatela le somme incamerate a titolo di cauzione al netto dei propri compensi di vendita;

N) il commissionario e la curatela forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;

O) non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante ecc.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti, in ambito di prevenzione e sicurezza- anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali- non potranno dar luogo ad alcuna indennità , risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex art. 108 L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

Le perizie di stima, richiamate nell'ordinanza e nel presente avviso, saranno pubblicate e visionabili sui siti www.asteannunci.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale e nell'avviso di vendita.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo comprensivo dei compensi di vendita del commissionario dovrà essere versato dall'aggiudicatario con le modalità sopra indicate entro e non oltre il termine di 120gg. (salvo diversi termini concessi) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva.

La curatela, dandone comunicazioni alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario (*in tale ipotesi il commissionario tratterrà i propri compensi di vendita dalle somme detenute a titolo di cauzione versando il residuo alla curatela*)

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita).

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario, saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo.

Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) **sono interamente a carico dell'acquirente**, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento (ove sia possibile l'emissione del GD) o al trasferimento mediante atto notarile.

PUBBLICITA'

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello relativo alla pubblicazione sul sito del Ministero cui provvederà il curatore, saranno eseguiti dalla società Astegiudiziarie In Linea s.p.a. Srl, almeno 30 giorni prima della data di avvio della gara telematica una sola volta, mediante pubblicazione per estratto di un'inserzione con foto e possibilità di consultare digitalmente la perizia ed il bando di vendita su siti Internet specializzati: www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

La medesima società curerà la pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita, su "**il Mattino (di Caserta)**

□ In ogni caso rimane a carico del curatore l'onere di curare il corretto e tempestivo espletamento degli adempimenti pubblicitari secondo le modalità previste dalla presente ordinanza.

□ La pubblicazione sui quotidiani e sui siti internet avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice Delegato; nome del curatore ed indicazione del loro recapito telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); notizie ex art 173-quater disp. att. c.p.c.; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché il valore; i siti Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati) e dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno omissi, in ogni caso, dall'estratto pubblicato sui quotidiani, il nome del fallito, nonché i dati catastali ed i confini del bene.

□ La curatela notificherà, entro il termine di trenta giorni, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

□ Della prova della pubblicità elettronica ed a mezzo stampa, sarà fatto carico alla Curatela fallimentare che procederà ad allegare i giustificativi pubblicitari in Cancelleria all'esito della gara telematica allegandoli al verbale di gara.

Santa Maria Capua Vetere, 8.09.2022

Il GD

Marta Sodano

