

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**

**VII SEZIONE CIVILE**

**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (CCII)**

**Ruolo Generale 13/2023** [REDACTED]

**G.D. dott. Eduardo Savarese**  
**Liquidatore: dott. Arcangelo Sessa**

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 272 NUOVO CCII**  
**COMMA 2**



**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**

**VII SEZIONE CIVILE Ill.mo G. D.**

**alla procedura di liquidazione del  
patrimonio dei Signori**

**Dott. Eduardo Savarese – R.G. 13/2023**

Il sottoscritto Dott. Arcangelo Sessa, nominato Liquidatore della procedura di liquidazione controllata ai sensi del nuovo CCII nella procedura R.G. n. 13/2023, sottopone alla S.V. Ill. ma il seguente

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

con decreto del Tribunale di Napoli del 05.07.2023, pubblicato il 10.07.2023, il G.D. Dott. Eduardo Savarese, visti il ricorso e la relazione particolareggiata, ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione del patrimonio dei debitori [REDACTED], nominando liquidatore lo scrivente, già incaricato dall'OCC dell'ODCEC di Napoli quale Gestore della crisi.

Ai sensi dell'art. 272 comma 2 NUOVO CCII «*Entro novanta giorni dall'apertura della liquidazione controllata il liquidatore completa l'inventario dei beni del debitore e redige un programma in ordine a tempi e modalità della liquidazione. Si applica l'articolo 213, commi 3 e 4, in quanto compatibile. Il programma è depositato in cancelleria ed approvato dal giudice delegato.*».

In ottemperanza a quanto disposto dal suddetto articolo, pertanto, si sottopone alla S.V. Ill.ma il programma di liquidazione ai sensi del citato articolo.

Per semplicità il presente programma viene suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Premesse e attività compiute dal liquidatore
2. Attivo della liquidazione
  - Beni mobili e mobili registrati;
  - Beni immobili;
  - Contratti di locazione in essere;
3. Modalità di liquidazione dell'attivo;
4. Deposito delle somme derivanti dalla liquidazione;
5. Previsione in ordine ai tempi di liquidazione e modalità di esecuzione dei riparti a favore dei creditori.

**1. PREMESSE E ATTIVITÀ COMPIUTE DAL LIQUIDATORE**

Occorre in primo luogo precisare che lo scrivente liquidatore ha svolto le attività previste dal Nuovo CCII e dal decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del 10 luglio 2023.



Lo stesso riportava:

- *asigna ai terzi che vantano diritti sui beni dei debitori e ai creditori risultanti dall'elenco depositato un termine non superiore a sessanta giorni entro il quale, a pena di inammissibilità, devono trasmettere al liquidatore, a mezzo posta elettronica certificata, la domanda di restituzione, di rivendicazione o di ammissione al passivo, predisposta ai sensi dell'art. 201 C.C.I.I.;*
- *si applica l'art. 19, comma 3;*
- *ordina la consegna o il rilascio dei beni facenti parte del patrimonio di liquidazione;*
- *dispone l'inserimento della sentenza nel sito internet del Tribunale;*
- *ordina la trascrizione della sentenza presso gli uffici competenti”.*

In particolare, quindi, si è provveduto:

- si è proceduto con la richiesta di pubblicazione ed inserimento della sentenza nel sito internet del Tribunale di Napoli, eseguita in data 13/07/2023;
- alla richiesta dellatrascrizione del decreto di apertura presso i Registri Immobiliari di Napoli 1 e Napoli 2;
- alla trasmissione in data 11-22/09/2023 ai creditori della procedura la comunicazione per la trasmissione delle domande di ammissione al passivo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 272, con termine di 60 giorni, e, salvo contestazioni, si procederà alla formazione in via definitiva dello stato passivo della procedura;

Si riepilogano pertanto i beni del proponente sono:

## **2. Attivo della liquidazione Beni immobili**

I beni immobili acquisiti all'attivo della liquidazione sono:

- Intestatario al 100%:
  - dell'immobile sito in Napoli alla via Antonio Scagliano, piano 1, nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 970, sub. 2, cat. A/2, cl 5, vani 4.5, la sig.ra [REDACTED] cointestataria al 50,00% con il sig. [REDACTED] (procedura di liquidazione controllata RG 14/2023 Tribunale di Napoli) di:
    - immobile sito in Napoli alla via Uldarigo Masoni, 23 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, sub 3, categoria A/3, vani 3.5, mq 77,00. Valore commerciale come da valutazione OMI € 119.350,00 (mq 77,00 X € 1.550,00);
    - immobile sito in Napoli alla via Uldarigo Masoni, 23 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, sub 4, categoria A/4, vani 3.5, mq 80,00. Valore commerciale come da valutazione OMI € 124.000,00 (mq 80,00 X € 1.550,00);



- immobile sito in Napoli via Uldarigo Masoni, 23 piano secondo, int. 3, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, sub 5, categoria A/3, cl. 4, vani 3.5, mq 76,00. Valore commerciale come da valutazione OMI € 117,800,00 (mq 80,00 X € 1.550,00);
- immobile sito in Napoli allavia Uldarigo Masoni, 23 piano secondo, int. 4, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, sub 6, categoria A/3, cl. 4, vani 3.5, mq 79,00. Valore commerciale come da valutazione OMI € 122.450,00 (mq 79,00 X € 1.550,00).
- immobile sito in Napoli alla via Uldarigo Masoni, 21/25 piano terra riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, sub 7, categoria C/1, cl 3, mq 172,00. Valore commerciale come da valutazione OMI € 200.970,00 (mq 174,00 X € 1.155,00)

<b>INVENTARIO</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>Locatari</b>
<b>Via Uldarigo Masoni n. 23 - FG. 13</b>		
particella 286, sub 3	50,00%	occupato da
particella 286, sub 4	50,00%	occupato da
p.lla 286, sub 5, cat. A/3, cl. 4, piano 2, int. 3	50,00%	
p.lla 286, sub 6, cat. A/3, cl. 4, piano 2, int. 4	50,00%	
<b>Via Uldarigo Masoni n. 21/25 - FG. 13</b>		
p.lla 286, sub 7, cat. C/1, cl 3, piano T	50,00%	
<b>Via Antonio Sogliano – FG. 13</b>		
p.lla 970, sub 2, cat. A/2, cl 5, piano 1	100,00%	occupato da

#### **Contratti di locazione in essere:**

Il sottoscritto dà atto che sono ancora in corso i contratti di locazione esistenti alla data di apertura della liquidazione.

I sig.ri (procedura di liquidazione controllata RG 14/2023 Tribunale di Napoli) percepiscono i seguenti fitti:

- data registrazione 04-08-2022, (durata contratto 4 + 4 anni), canone annuale € 6.000,00 (locatario Sig. )

- data registrazione 22-02-2022, (durata contratto 6 anni), canone annuale € 12.000,00 (locatario Sig. [REDACTED]);
- sig. [REDACTED], (durata contratto 4 + 4 anni), canone annuo 6.600,00 (locatario Sig.ra [REDACTED]).

Con provvedimento della S.V. Ill.ma del 05/09/2023 è stato disposto che l'intero reddito mensile restasse nella disponibilità dei Sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED]

### **3 Modalità di liquidazione dell'attivo**

Com'è noto, l'art. 275 del nuovo CCII al comma 2: Il liquidatore ha l'amministrazione dei beni che compongono il patrimonio di liquidazione. Si applicano le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale, in quanto compatibili. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice ordina la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché di ogni altro vincolo.

#### **Beni mobili e mobili registrati di modesto valore:**

La sig.ra [REDACTED] è intestataria di autovettura Fiat tg [REDACTED] su cui grava fermo amministrativo e denuncia di furto del 10.08.2014, come da visura PRA allegata.

#### **Beni Immobili**

Per quanto concerne i beni immobili, il Liquidatore procederà alla messa in vendita mediante l'adozione di un sistema di vendita a procedura competitiva finalizzata alla realizzazione della migliore alienazione.

Ciò premesso il sottoscritto ritiene opportuno di adottare le suindicate modalità di vendita procedendo con separata istanza alla nomina del CTU esperto stimatore ed al Notaio per la redazione della relazione ipocatastale ultraventennale al fine di porre in vendita i beni immobili del sovraindebitato.

La forma ritenuta più opportuna dal sottoscritto, pertanto, prevede la predisposizione di un avviso di vendita, che sarà predisposto dopo la relazione dell'esperto stimatore e del Notaio nominato, con l'indicazione delle seguenti informazioni a mezzo del bando di seguito specificato.

Lo scrivente, ..... :

**AVVISO D'ASTA  
VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA  
TELEMATICA**



## AVVISA

*che la gara telematica, dell'immobile sotto descritto, avrà inizio avrà inizio il giorno ....., alle condizioni e modalità di seguito indicate*

*LOTTO UNICO: descrizione*

*PREZZO BASE D'ASTA (come da prezzo di stima del CTU esperto stimatore) OFFERTA MINIMA (pari alla riduzione di ¼ del prezzo base d'asta come indicato dal CTU esperto stimatore);*

*STATO DI OCCUPAZIONE*

*DETERMINA*

*Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni della vendita.*

*1- Avviso di vendita:*

*Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del/ i bene/ i oggetto della vendita, con indicazione separata del VALORE D'ASTA e dell'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del valore d'asta), nonché l'offerta minima di rilancio per l'acquisto in caso di gara.*

*Al fine della predisposizione della corretta descrizione del lotto/i nello stesso, tenuto conto del valore dei cespiti staggiti e della eventuale formazione dei lotti come stabiliti, si avvalga, se necessario, dell'ausilio dell'esperto ex art. 68 c.p.c., della relazione peritale di quest'ultimo.*

*Come indica la situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la 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.*

*L'avviso dovrà, inoltre, precisare che:*

*la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;*

*la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere — ivi compresi, a mero titolo di 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;*

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;*
- la liberazione dell'immobile laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del liquidatore salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;*
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.*

*L'avviso di vendita dovrà indicare:*

- 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) e preciserà 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 modalità telematiche indicate nel prosieguo. Il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);*

- *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; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto;*
- *che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo, per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti;*
- *il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI;*

*1a DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE*

*(coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per 10 svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).*

*Dia avviso alle parti (esecutato/i e creditore/ i) della data e dell'ora della vendita almeno 30 (trenta) giorni prima.*

*Provveda, sempre almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita, alla notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569, ult. co., c.p.c.), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.).*

*Disposizioni generali della vendita telematica.*

*Si dispone:*

- *che il gestore della vendita telematica sia la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;*
- *che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);*
- *che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il liquidatore;*

*4. Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione. Esame delle offerte.*

*L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del liquidatore.*

*L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.*

*Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per*



*il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:*

- *i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);*
- *l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;*
- *i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in proprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;*
- *l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;*
- *la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.*

*All'offerta dovranno essere allegati:*

- *una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;*
- *la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;*
- *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 successivo 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 (quest'ultimo a pena di inammissibilità);*
- *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 (a pena di inammissibilità);*
- *se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore legale che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.*
- *se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);*

*In via alternativa, l'offerta potrà essere:*

- *sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;*
- *oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la*





*trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, 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. Si precisa 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 D.M. n. 32 del 2015.*

*L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).*

*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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del liquidatore che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.*

*Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, 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.*

*La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura specificando nella causale R.G. della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.*

*Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita, a cura del liquidatore, insieme all'indicazione per la quale l'offerente dovrà indicare nella causale il numero della procedura di riferimento.*

*Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle*



offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile. In caso di

**UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali. In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI:**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 13:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

*EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO 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 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE 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 per lo svolgimento 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;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

*Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.*

*Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione presta con le modalità innanzi precisate.*

*Pubblicità. Esegua la pubblicità:*

*a) mediante inserimento, almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti*

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; - indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

*b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita;*

*La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunalenapoli.it](http://www.tribunalenapoli.it);*

*c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it) almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita 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 Intenet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) e [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano *Il Mattino* o *La Repubblica* (offerta Digital). L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita:

- il diritto 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);
- lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti;
- il valore d'asta, l'offerta minima per l'aggiudicazione, la data della vendita, il termine e le modalità di presentazione delle offerte; - il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita e del custode giudiziario (se diverso dal delegato);
- i siti internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni). Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

e) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su internet, con missive commerciali e virtual tour - vanno materialmente eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a seguito di richiesta da parte del liquidatore, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione da pubblicare (ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati) almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita;

La richiesta deve avvenire secondo una delle seguenti modalità alternative:

- a) e-mail all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

Il liquidatore trasmetta alla società la documentazione preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato



ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG numero sofferenza gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente, e ciò al fine di prevenire i problemi conseguenti ad eventuali cessioni del credito azionato esecutivamente intervenute nel frattempo; abbia cura di verificare che la pubblicità degli atti sui quotidiani, sugli appositi siti Internet e sui volantini sia effettuata in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

Il professionista è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, compresa l'avvenuta aggiudicazione, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- in area riservata tramite modulo on line a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;
- rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso il Tribunale.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura indicato nell'avviso di vendita (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 professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Istanza liberazione dell'immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.



*Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal liquidatore senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfatta) o dal versamento delle spese (se soddisfatta) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).*

*L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.*

#### **4. Deposito delle somme derivanti dalla liquidazione**

Lo scrivente ha proceduto con l'apertura di un c/c presso la Banca Nazionale del Lavoro, sede di Napoli, n. 15097 (IBAN IT69W 01005 03400 000000015097).

Le somme disponibili sul conto corrente, ad oggi, sono pari ad € [REDACTED] relative ai canoni di locazione incassati detratto il modello F24 pagato per la trascrizione della sentenza sugli immobili intestati al sovraindebitato, e saranno poi distribuite in favore dei creditori mediante piano di ripartizione dell'attivo.

#### **5. Previsione in ordine ai tempi di liquidazione e modalità di esecuzione dei riparti a favore dei creditori**

Circa la previsione dei tempi di riparto, il sottoscritto fa presente che sono difficilmente stimabili viste le attuali condizioni di crisi del mercato immobiliare.

Gli atti di liquidazione sopra indicati potranno prevedibilmente concludersi entro tre anni dall'approvazione del programma di liquidazione, salvo imprevisti o casi di forza maggiore.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto,

**deposita**

il presente programma di liquidazione affinché V.S. Ill.ma ne prenda visione.

Con riserva di presentare eventuali supplementi al presente piano di liquidazione per sopravvenute esigenze.

Con osservanza

Napoli, li 04.10.2023

Il liquidatore

Allegati come in narrativa.

