



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Prima Civile
UFFICIO PROCEDURE CONCORDSUALI

ORDINANZA DI VENDITA

Liquidazione Giudiziale n. 3/2024 R.G.

Il Giudice Delegato

letta l'istanza di vendita presentata dal curatore del fallimento in epigrafe, dott. Salvatore Santoli;

visto il programma di liquidazione approvato in data 17.07.2024 ed il supplemento approvato in data 03.10.2024;

considerato, dunque, che in accoglimento della predetta istanza va autorizzata la vendita dei beni oggetto della procedura concorsuale **nelle forme del codice di procedura civile**, stabilendo la vendita senza incanto dei beni di cui al ricorso, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti;

rilevato che il curatore dovrà dare notizia della vendita ai creditori ipotecari e a quelli muniti di privilegio immobiliare speciale e generale sussidiario;

considerato che:

l'immobile di cui al lotto n.01) è attualmente occupato da soggetto diverso dal debitore e che, pertanto, non essendo stata chiesta prima d'ora l'autorizzazione di cui all'art. 560 co. 3 c.p.c., contestualmente alla presente verrà emesso ordine di liberazione, con conseguente onere per il curatore di darvi esecuzione secondo le disposizioni del giudice delegato e comunque, con oneri a carico della massa, subito dopo l'emissione del decreto di trasferimento, salvo non sia esentato dall'aggiudicatario o dall'assegnatario;

occorre procedere nelle forme della vendita telematica (in specie **vendita telematica mista** in considerazione della natura e delle caratteristiche dei beni, nonché al fine di agevolare la partecipazione anche di chi non disponga di una casella pec e/o non abbia piena conoscenza degli strumenti informatici e telematici), non ravvisandosi ragioni di pregiudizio per gli interessi della massa e/o di potenziale ritardo per la procedura;

visti gli artt. 107 del R.D. 16.03.1942 n. 267, 570 e segg. c.p.c., nonché l'art. 161 ter disp. att. c.p.c. ed *il d.m. 26 febbraio 2015, n. 32*;



ORDINA

la vendita **TELEMATICA SINCRONA MISTA** senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO N. 1: appartamento al quarto livello di uno stabile (denominato ex Palazzo Capone) con struttura portante in cemento armato, in **Avellino** alla **via Cascino n. 4 - angolo Piazza Libertà**, in posizione centrale, residenziale e terziaria, ricostruito con la legge 219/1981 e s.m.i. nel periodo 2008-2013. Si sviluppa su di una superficie di circa 195 mq. con altezza netta di 2,70 m; vi si accede tramite scala condominiale ed ascensore dall'androne posto al piano terra, sul lato ovest del palazzo prospiciente la via Cascino in prossimità dell'angolo con Piazza Libertà; è dotato di due ingressi accostati posti sui due lati ortogonali del ballatoio condominiale, uno dei quali risulta murato internamente, ancorché dotato di portoncino esterno. Per quanto attiene alla distribuzione degli spazi interni, l'immobile risulta caratterizzato da due zone ciascuna con ingresso proprio; la prima, di circa 49 mq., posta a nord, costituita da: un disimpegno - ingresso (allo stato murato internamente), una camera, un disimpegno e un locale bagno; la seconda, di circa 146 mq., costituita da un disimpegno – ingresso, ampio salone e cucina, due camere con disimpegno e due locali bagno. L'appartamento è dotato di buona panoramicità e presenta un balcone di superficie 9,60 mq. sul lato sud-ovest prospiciente la via Cascino - angolo Piazza Libertà ed un balcone ad angolo di superficie 13,90 mq. sui lati nord-est/sud-est e prospiciente il cortile interno. L'immobile si mostra in uno stato di manutenzione più che buono, con pavimenti in legno e gres, serramenti in legno con vetro camera, porte interne laccate; risulta dotato di impianti idrici ed elettrici adeguati, riscaldamento autonomo alimentato da pompa di calore e sistema radiante a pavimento. L'unità immobiliare in vendita attualmente viene utilizzata per scopi abitativi nonostante la sua categoria catastale risulta essere A/10, la quale corrisponde ad immobili destinati a studi professionali o uffici privati. Il rilievo dello stato di fatto, effettuato dal CTU, ha mostrato una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale, ma non rispetto alla planimetria del progetto approvato, per la presenza di una paretina ad L nella zona adibita a cucina.

Identificazione catastale: **C.F. foglio 39, p.lla 3234 sub 124**, categoria A/10, classe 2, vani 7, rendita € 1.988,36, piano 4, P.zza Libertà.

Locale deposito/soffitto, posto al sesto piano, privo di luce esterna, ubicato nel sottotetto, con soffitto inclinato avente altezza da 0 a 1,80 m e con superficie accessibile di circa 9,00 mq., rilevata nella zona con altezza da 1,20 m a 1,80 m.

Da quanto rilevato dal CTU, trattasi di un volume tecnico strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso all'impianto di condizionamento costituito da una pompa di calore a servizio della sottostante abitazione innanzi descritta. Il rilievo dello stato di fatto ha mostrato corrispondenza sia con planimetria catastale, sia con quella del progetto approvato.

Identificazione catastale: **C.F. foglio 39, p.lla 3234 sub 56**, categoria C/2, classe 9, consistenza 9 mq., rendita € 16,73, piano 6, P.zza Libertà.

Regolarità urbanistica ed edilizia

L'edificio che comprende le due unità immobiliari sopra descritte ricade nel Piano Urbanistico di Avellino in zona A2 di "Espansione del Nucleo Storico" (art.11 delle NTA) e destinazione d'uso come residenza e terziario (art. 2 delle NTA). Risulta edificato in forza dei seguenti titoli: P.d.C. n. 1662/ U del 21.08.2008 ricostruito ai sensi della L. 219/81 e s.m.i.; Variante n. 1662/2 del 21.09.2010 al



P.d.C. n. 1662/ U del 21.08.2008; P.d.C. in Variante n. 1662/3 del 18.05.2015; SCIA, a completamento dei lavori, del 25.03.2016 prot. 20831 integrata in data 14.04.2017 proc. n. 627/2017 prot. n. 2017/32968; SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) del 31.10.2017.

Si precisa che l'unità immobiliare identificata con la p.lla 3234 sub 124, evidenzia una difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, ma non rispetto a quella del progetto approvato, per la presenza di una paretina ad L nella zona adibita a cucina. Per regolarizzare tale difformità l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica DOCFA di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, specificando come tipologia dell'intervento "la diversa distribuzione degli spazi interni".

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della legge 47/1985.

Le predette unità immobiliari risultano occupate *sine titulo*.

Prezzo base: Euro 314.627,00 (trecentoquattordicimilaseicentoventisette/00)

Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)

Offerta minima: Euro 235.970,00 (duecentotrentacinquemilanovecentosettanta/00)

LOTTO N. 2: autorimessa al piano S1 di uno stabile (noto come ex Palazzo INA) con struttura portante in cemento armato, in **Avellino** alla **Piazza Libertà**, in posizione centrale, residenziale e terziari, ricostruito nel periodo 2004/2005. L'unità presenta una superficie commerciale di circa 144 mq con altezza netta di 2,80 m e risulta dotato di porta basculante in lamiera zincata; vi si accede dalla via Due Principati tramite rampa carrabile. Il rilievo dello stato di fatto, effettuato dal CTU, ha mostrato conformità sia con la planimetria catastale depositata, sia con la planimetria del progetto approvato.

Identificazione catastale: C.F. foglio 39, p.lla 3026 sub 198, categoria C/6, classe 5, consistenza 136 mq., rendita € 561,91, piano S1, via Due Principati.

La predetta autorimessa risulta libera e priva di allaccio elettrico.

Prezzo base: Euro 106.005,00 (centoseimilacinque/00)

Rilancio minimo: Euro 4.000,00 (quattromila/00)

Offerta minima: Euro 79.504,00 (settantanovemilacinquecentoquattro/00)

LOTTO N. 3: locale deposito al piano S1 dello stesso stabile in cui è ubicata la precedente unità in **Avellino** alla **Piazza Libertà**. Il locale presenta un'altezza netta di 2,90 m e risulta dotato di porta a rullo in lamiera zincata; vi si accede dalla via Due Principati tramite rampa carrabile. Il rilievo dello stato di fatto, effettuato dal CTU, non ha mostrato corrispondenza né con la planimetria catastale, né con quella del progetto approvato per la presenza di alcuni restringimenti nella zona posta in fondo a sinistra rispetto all'ingresso. La superficie rilevata, infatti, è risultata di 174,00 mq, invece quella catastale depositata, conforme al progetto approvato, risulta essere 189,00 mq.

Identificazione catastale: C.F. foglio 39, p.lla 3026 sub 217, categoria C/2, classe 8, consistenza 189 mq., rendita € 292,83, piano S1, via Due Principati.

Il predetto locale risulta libero e privo di allaccio elettrico.



Prezzo base: Euro 136.624,00 (centotrentaseimilaseicentoventiquattro/00)

Rilancio minimo: Euro 4.000,00 (quattromila/00)

Offerta minima: Euro 102.468,00 (centoduemilaquattrocentosessantotto/00)

Regolarità urbanistica ed edilizia Lotto n. 2 e Lotto n. 3

L'edificio che comprende le unità immobiliari di cui ai Lotti n. 2 e 3, ricade nel Piano Urbanistico di Avellino in zona A2 di "Espansione del Nucleo Storico" (art. 11 delle NTA) e destinazione d'uso come Residenza (art. 2 delle NTA). Risulta edificato in forza dei seguenti titoli: P.d.C n. 10723 del 20.03.2004; P.d.C variante bis n. 10723 del 27.10.2005; Certificato di collaudo statico depositato presso il competente ufficio del genio Civile di Avellino in data 25.02.2004; Certificato di Agibilità 159/2005 del 21.12.2005. Si evidenzia che nel certificato di agibilità sono stati esclusi i due piani interrati perché privi del certificato di Prevenzione Incendio seppur muniti di parere favorevole preventivo del Comando Provinciale dei VV.FF. Pertanto, per l'utilizzo di dette unità, la prima ad uso autorimessa (Lotto 2) e la seconda adibita ad uso deposito (Lotto 3), l'aggiudicatario dovrà richiedere Certificato di Prevenzione Incendio. Inoltre, per quanto all'unità di cui al Lotto 3, relativamente al restringimento planimetrico rilevato, dovrà presentare una SCIA in sanatoria con successiva predisposizione della variazione catastale, tramite procedura DOCFA, per l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della legge 47/1985.

LOTTO N. 4: locale deposito al piano S1 di un edificio con struttura portante in cemento armato in **Monteforte Irpino (AV)** alla **località Alvanella**, in posizione periferica in prossimità della via Nazionale 7 bis, con accesso dalla via Alvanella tramite rampa carrabile. Il locale presenta superficie commerciale di 22,00 mq, altezza netta di m 2,75 e risulta dotato di porta a rullo in lamiera zincata. Il rilievo dello stato di fatto, eseguito dal CTU, ha mostrato corrispondenza sia con planimetria catastale, sia con quella del progetto approvato.

Identificazione catastale: **C.F. foglio 23, p.lla 987 sub 51**, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq., rendita € 43,18, piano S1, via Alvanella.

Regolarità urbanistica ed edilizia

L'edificio che comprende la predetta unità ricade in zona "C1 – Zona di espansione" del P.R.G. del Comune di Monteforte Irpino. Risulta edificato in forza di denuncia di inizio attività del 23.04.2004 prot.3485/2004 e successivo P.d.C. in variante n.1 del 13.04.2005 e DIA prot.7421/2013 n.31/2013. Risulta collaudato in forza del certificato di collaudo depositato presso il competente ufficio del genio Civile di Avellino in data 13.07.2005. L'unità è dotata di certificato di agibilità, ad uso deposito, rilasciato dal comune di Monteforte Irpino in data 09.10.2013 n. 26/13.

Si precisa che risulta trascritta in Avellino in data 15 luglio 2004 ai nn. 13855/10465 convenzione edilizia a rogito dott. Vincenzo Lissa, segretario del comune di Monteforte Irpino, dell'8 luglio 2004, Rep. 992.

Il predetto locale risulta libero e privo di allaccio elettrico.

Prezzo base: Euro 13.745,00 (tredicimilasettecentoquarantacinque/00)



Rilancio minimo: Euro 500,00 (cinquecento/00)

Offerta minima: Euro 10.309,00 (diecimilatrecentonove/00)

Con riferimento agli oneri condominiali di tutti i beni immobili oggetto della presente vendita si rimanda a quanto specificato nell'allegato 5 della perizia di stima e si precisa che l'aggiudicatario dovrà rispondere in solido dei debiti verso il condominio in base e nei limiti di cui all'art. 63 comma 4 disp. att. cod. civ.

STABILISCE

che le operazioni di vendita si svolgeranno il giorno: **24 gennaio 2025 alle ore: 10:00** presso *la sala telematica d'aste (aula n. 12) allestita al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Avellino in piazza d'Armi, con accesso dal corridoio in cui sono ubicati gli uffici delle procedure concorsuali* con le modalità precisate nelle disposizioni generali

NOMINA

gestore della vendita telematica:

Gruppo Edicom Spa

indirizzo: Via Torre Belfredo n.64 Mestre-Venezia,

iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia, il quale è tenuto con l'accettazione dell'incarico a sottoscrivere la dichiarazione prevista dall'art. 10 del d.m. 32/2015

DA' ATTO

che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, pubblicata con la presente ordinanza, che deve essere consultata dall'offerente, unitamente alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Che la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e di partecipazione alle operazioni di vendita, nonché le condizioni della vendita sono regolate dalle "*Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari*" allegate alla presente ordinanza e a disposizione sui siti <http://www.tribunale.avellino.it> e www.astalegale.net e/o presso la Cancelleria Fallimentare e/o presso il curatore **Dott. Salvatore Santoli**, con studio in Avellino alla via Tagliamento n. 18, tel./fax 0827/45.147 cell. 388/10.43.695 (**REFERENTE DELLA PROCEDURA**).

Avellino, lì 30 ottobre 2024

Il Giudice delegato
dott. Pasquale Russolillo



TRIBUNALE DI AVELLINO

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE
IMMOBILIARI SINCRONE MISTEMODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
TELEMATICHE

- 1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12,00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://vendite.pubbliche.giustizia.it>, e procedendo come descritto nel "Manuale utente".
- 2) **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; di ciò l'offerente dovrà tener conto ai fini della tempestività dell'offerta.**
- 3) **L'offerta può essere trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata previa identificazione del richiedente, ovvero, solo se sottoscritta con firma digitale dell'offerente, mediante casella di posta elettronica certificata priva di tale requisito. In ogni caso da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**
- 4) L'offerta dovrà contenere:
 - i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta**);
 - se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona fisica, va depositata copia di un documento di identità; se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata;
 - 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;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
 - il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle**



condizioni della vendita;

- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa gara telematica, potrà fare offerta **per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo**. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della disposizione precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata della vendita, a pena di esclusione dalla stessa, in caso di esito negativo di detta verifica. In ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, il bonifico deve risultare accreditato al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.** Si riportano di seguito i dati del conto corrente sul quale va eseguito il bonifico:

conto corrente intestato **“Liquidazione giudiziale n. 3/2024”**, recante codice IBAN: IT 52 D053 8715100000004084001 e la causale dello stesso: L.G. n. 3/2024 R.G.; numero di lotto; data della vendita.

Il curatore, in qualità di referente della procedura, nonché il gestore delle vendite nei casi e nei modi previsti dal d.m. 32/2015 avranno cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche:

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita
 - **condizioni delle quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione degli allegati.**
- 5) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i **casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Ricorrendo tali condizioni **le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente, e vengono ritirate dal gestore non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita**. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati, 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**. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita



- dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.
- 6) L'offerta è irrevocabile; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a prendere parte alle operazioni di vendita telematica esclusivamente mediante connessione al portale del gestore della vendita telematica; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente.
 - 7) Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita telematica il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell'invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla casella di posta elettronica certificata indicata all'atto dell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.
 - 8) In caso di **più offerte valide**, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti che avranno presentato offerta telematica e quelli che avranno presentato offerta su supporto cartaceo: dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatte ulteriori offerte e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. **Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**
 - 9) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è **inefficace**.
 - 10) Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato interamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato **“Liquidazione giudiziale n. 3/2024”**, recante codice IBAN IT 52 D053 8715100000004084001, detratto l'importo già versato per la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre **centoventi giorni** dall'aggiudicazione.
 - 11) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese, nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. **I costi delle commissioni spettanti al gestore della vendita vanno richiesti al curatore il quale ne fornirà immediata notizia. Il partecipante all'asta si considera edotto dell'entità delle somme relative al pagamento degli oneri accessori, comprese le commissioni del gestore della vendita.** Qualora l'esatta quantificazione degli oneri accessori avvenga in data successiva alla scadenza del termine di versamento del saldo prezzo, fermo restando l'obbligo del versamento del saldo prezzo ai sensi della precedente disposizione e le decadenze ivi previste, è consentito all'aggiudicatario versare le somme aggiuntive entro i cinque giorni successivi senza incorrere in decadenza. **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.**
 - 12) Entro e non oltre il termine stabilito ai punti 10 e 11 l'aggiudicatario è tenuto a rendere al curatore le informazioni necessarie e aggiornate per consentire l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando se del caso il modello disponibile in cancelleria o altro equivalente, con avviso che **il tardivo o il mancato deposito della dichiarazione ostano all'emissione del decreto di trasferimento e comportano la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate a titolo di cauzione.**



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SU SUPPORTO CARTACEO

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, per ciascun lotto, in busta chiusa presso la Cancelleria fallimentare sita al terzo piano del Tribunale di Avellino entro le **ore 12,00** del giorno precedente la data della vendita. All'esterno della busta saranno indicati solo il nome del **referente della procedura e la data della vendita**; sarà, altresì, annotato il nome, previa identificazione, del soggetto che materialmente provvede alla presentazione.

Il referente della procedura curerà la tenuta di un fascicolo cartaceo da depositare in cancelleria nel quale saranno conservati in copia tutti gli atti della procedura di vendita.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alle data indicata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società va depositata la **visura camerale aggiornata**;
- i dati **identificativi** del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione**;
- **il termine di versamento** del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Sono escluse dalla gara offerte che prevedono un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- **l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita.

3) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta **per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo**. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

4) All'offerta dovrà essere allegata una **fotocopia del documento** di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato: "**L.G. n. 3/2024 R.G.**", per un importo pari al **10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una **solca cauzione**, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

L'offerta è irrevocabile; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a **presentarsi** alle operazioni di vendita (*presso il referente della procedura all'indirizzo presso la Sala d'Aste sita al terzo piano del*



Palazzo di Giustizia); in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente.

5) I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

6) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti che avranno presentato offerta telematica e quelli che avranno presentato offerta su supporto cartaceo: dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatte ulteriori offerte e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.

8) Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato interamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato "**Liquidazione giudiziale n. 3/2024**", recante codice IBAN IT 52 D053 8715100000004084001, detratto l'importo già versato per la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre **centoventi giorni** dall'aggiudicazione.

9) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese, nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. **I costi delle commissioni spettanti al gestore della vendita vanno richiesti al curatore il quale ne fornirà immediata notizia. Il partecipante all'asta si considera edotto dell'entità delle somme relative al pagamento degli oneri accessori, comprese le commissioni del gestore della vendita.** Qualora l'esatta quantificazione degli oneri accessori avvenga in data successiva alla scadenza del termine di versamento del saldo prezzo, fermo restando l'obbligo del versamento del saldo prezzo ai sensi della precedente disposizione e le scadenze ivi previste, è consentito all'aggiudicatario versare le somme aggiuntive entro i cinque giorni successivi senza incorrere in decadenza. **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.**

10) Entro e non oltre il termine stabilito ai punti 8 e 9 l'aggiudicatario è tenuto a rendere al curatore le informazioni necessarie e aggiornate per consentire l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando se del caso il modello disponibile in cancelleria o altro equivalente, con avviso che **il tardivo o il mancato deposito della dichiarazione ostano all'emissione del decreto di trasferimento e comportano la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate a titolo di cauzione.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità



o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore- 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.

2) Il curatore deve assicurare che l’immobile sia visitato dai potenziali acquirenti; a tale riguardo le richieste di visita dovranno pervenire al curatore a mezzo pec, ovvero tramite Portale delle Vendite Pubbliche, entro e non oltre i quindici giorni anteriori alla data della vendita.

3) L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La trascrizione del decreto di trasferimento e la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno eseguite a spese dell’aggiudicatario, il quale è tenuto a versare le corrispondenti somme senza indugio non appena quantificate, pena la non emissione del provvedimento traslativo e la revoca dell’aggiudicazione con perdita della relativa cauzione. **L’esecuzione dei suddetti adempimenti è delegata al curatore.**

4) Se l’immobile dovesse risultare ancora occupato dal fallito, o da terzi senza titolo, contestualmente al decreto di trasferimento sarà ordinata l’immediata liberazione, con decreto del giudice delegato che sarà eseguito dal curatore senza l’osservanza delle formalità di cui all’art. 605 ss. c.p.c., nell’interesse e senza ulteriori spese per l’aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte di quest’ultimo.

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, da versare nei modi e nei tempi previsti dalla legge, sarà a carico dell’aggiudicatario.

6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell’aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell’intero prezzo e dell’importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento, compresi quelli di cui al superiore punto 2);

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

PUBBLICITA’ LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica dal curatore mediante i seguenti adempimenti:

- 1.** Inserimento di detto avviso e della presente ordinanza, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet agli indirizzi <http://www.tribunale.avellino.it> e www.astalegale.net, nonché inserimento di detto avviso sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto. Pubblicazione per estratto sul quotidiano: “IL MATTINO” - Edizione Nazionale.

La richiesta sarà inviata ad Astalegale.net, almeno 60 giorni prima della data della vendita, che provvederà, in qualità di gestore unico, ad effettuare la pubblicazione sul quotidiano anzidetto, nonché sul portale delle vendite pubbliche. A tal fine l’anagrafica di Astalegale.net s.p.a. sarà inserita dalla cancelleria nel SIECIC O nel SICID (come “commissionario” o “ausiliario”), ove non già presente. La predetta società provvederà altresì ad inserire nel portale gli “eventi” che interessano la vendita.

Si precisa che la suindicata società Astalegale.net non potrà dar seguito alle richieste di pubblicazione senza il previo pagamento del contributo di



pubblicazione sul portale (nella misura di € 100,00, per ogni lotto) e delle ulteriori spese di pubblicità o prive dell'eventuale autorizzazione, ove necessaria, alla prenotazione a debito delle relative spese.

2. Il curatore dovrà depositare in Cancelleria gli adempimenti relativi alla pubblicità effettuata almeno **20 giorni prima della vendita**. Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, i dati catastali e i confini del bene, il prezzo base, l'importo del rilancio minimo, il giorno e ora dell'asta, con indicazione del giudice e del numero della procedura fallimentare. Negli avvisi saranno invece **omessi i nominativi dei confinanti e del fallito**.

ALTRI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il curatore è altresì tenuto ai seguenti adempimenti:

1. **Notificazione** di un estratto della ordinanza di vendita, almeno **45 giorni** prima della vendita, ai creditori aventi diritto di prelazione sugli immobili, secondo le modalità indicate nell' art. 569, ultimo co, c.p.c.
2. **Pubblicazione** degli annunci sulla rivista free press mensile "Newspaper aste" gestita da Astalegale.net. La rivista verrà distribuita presso il Tribunale e direttamente nelle cassette postali degli immobili e locali pubblici adiacenti a quelli pubblicati. Astalegale.net provvederà a pubblicare sulla rivista gli annunci destinati ai siti internet, senza richiedere al curatore ulteriori adempimenti in ordine alla richiesta di pubblicazione.

In caso di mancata effettuazione degli adempimenti il giudice si riserva di **differire** la vendita.

Si prescrive ai curatori la formazione di un fascicolo della vendita da depositare in cancelleria, presso il funzionario incaricato, al fine di tener traccia di tutti gli atti relativi alle operazioni di vendita (pubblicità, verbale di aggiudicazioni, deposito saldo prezzo ecc.)

Avellino, lì 30 ottobre 2024

**Il Giudice delegato
Dr. Pasquale Russolillo**

