



TRIBUNALE DI NOLA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 36/2020
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FEDERICA PELUSO
CURATORE DOTT. MASSIMO RUBINO

Ordinanza di vendita immobiliare senza incanto
(art. 107 lf; art. 570 e ss. c.p.c. art. 591 bis c.p.c.)

Il curatore del fallimento [REDACTED] – con sede in San Giuseppe Vesuviano – 80037 - (Na), alla [REDACTED] intende porre in vendita i beni di cui i soci sono proprietari, in conformità al provvedimento del Signor Giudice Delegato del 14.09.2022 con il quale autorizzava l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

In particolare, autorizzava il curatore:

- *“ad affidare incarico di stima del valore dei beni immobili, con evidenziazione di eventualità difformità catastali e/o amministrative sugli stessi, all’ing. Carmine Testa con studio in Napoli alla Via Brin 69”;*
- *“di procedere alla vendita dei beni immobili ricadenti nell’eredità di [REDACTED] e acquisiti all’attivo della procedura attraverso la procedura competitiva ex art 107 LF nella forma asincrona telematica o mista (D.M. 32/2015 art. 2) che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al curatore, nei termini meglio specificati nell’istanza di cui sopra.”*

E in virtù del provvedimento del Signor Giudice delegato del 22.11.2023 con il quale autorizzava *“la nomina del Notaio Carmine Romano con studio in Piazza S. Agnese, 4 Pomigliano d’Arco (Na) per la redazione della relazione ipocatastale ventennale”*

PREMESSO CHE



- In data 13.07.2020 la società " [REDACTED] " è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Nola con sentenza nr. 36/2020 e lo scrivente ha accettato l'incarico conferito in pari data;
- La Società fallita " [REDACTED] ", con sede in San Giuseppe Vesuviano (Na), alla [REDACTED] iscritta alla CCIAA Na al nr. [REDACTED] aveva ad oggetto il Commercio all'ingrosso non specializzato di prodotti alimentari, bevande e tabacco (codice ATECO 46.39.2);
- Nel Programma di Liquidazione, il Curatore è stato autorizzato a chiedere l'estensione del fallimento alla s [REDACTED], socia accomandante della fallita [REDACTED]; [REDACTED], con il patrocinio dell'Avv. Giuseppe Di Monda ricorrendone i presupposti;
- In data 22.10.2021, con sentenza nr. 61 il Tribunale di Nola, ad accoglimento parziale dell'istanza presentata dal Fallimento [REDACTED] dichiarava il fallimento in estensione della [REDACTED];
- Quest'ultima è figlia di [REDACTED] (accomandatario della fallita [REDACTED] [REDACTED]) e sorella di [REDACTED] (accomandatario della fallita [REDACTED] [REDACTED]), è socia accomandante della fallita [REDACTED] nonché socia della [REDACTED] s in virtù di un atto di donazione del 31.03.2020 nel quale riceve la gran parte delle quote detenute dalla madre [REDACTED], deceduta dopo poco e precisamente il 28.04.2020, oltre ad assumere la qualifica di socio accomandataria dismettendo la qualifica di socia accomandante prima della donazione.
- La sig.ra [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), è socia accomandante della fallita [REDACTED] sas nonché [REDACTED], del socio accomandatario fallito [REDACTED] PAOLO GIOVANNI e della s [REDACTED] [REDACTED] nonché moglie del socio accomandatario fallito sig. [REDACTED].
- Dalle visure immobiliari effettuate nonché dalle risultanze contabili della società i beni immobili attualmente di proprietà dei soci della società fallita sono siti nel Comune di San Nicola Arcella (CS) e terreni a Nola.

Più precisamente sono quelli di cui alla seguente descrizione:

Fabbricati - in regime di comunione dei beni con coniuge [REDACTED]
[REDACTED]



Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà in regime di comunione dei beni	SAN NICOLA ARCELLA	11	500	28	SAN NICOLA ARCELLA (CS) CONTRADA PLANETTE, Piano T int. 2	cat. A/2	2	2,5 vani	Euro:251,77

Terreni:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprietà	NOLA	30	31		NOCCIOLETO	1	20 are 73 ca	Euro:53,53	Euro: 16,06	

- alla data di decesso della s. [REDACTED] non risultano disposizioni testamentarie ed i chiamati all'eredità ai sensi di legge (art. 570 c.c.) sono il coniuge ed i figli della de cuius;
- in data 02.11.2020 il G.D. al Fallimento, dott.ssa D'Inverno Giuseppa, autorizzava il curatore alla stipula dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario della signora [REDACTED], per conto dei chiamati all'eredità al tempo falliti signori [REDACTED] e [REDACTED], ai sensi dell'articolo 35 Legge fallimentare (R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e ss);
- eredità accettata con beneficio d'inventario con stipula notarile della Dott.ssa Angela Ianniello repertorio nr. 4164 e raccolta nr. 3488.
- che risulta che il figlio [REDACTED] non ha accettato l'eredità con atto formale;
- Con provvedimento del 14.09.2022 del giudice delegato Rosa Napolitano, così come citato nel provvedimento: "Autorizza l'esecuzione degli atti ad esso conformi. In particolare, autorizza il curatore:



1. *ad affidare incarico di stima del valore dei beni immobili, con evidenziazione di eventualità difformità catastali e/o amministrative sugli stessi, all'Ing. Carmine Testa con studio in Napoli alla Via Brin 69;*
2. *a procedere alla vendita dei beni immobili ricadenti nell'eredità di [REDACTED] e acquisiti all'attivo della procedura attraverso la procedura competitiva ex art 107 LF nella forma asincrona telematica o mista (D.M. 32/2015 art. 2) che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al curatore, nei termini meglio specificati nell'istanza di cui sopra."*

- In data 30.11.2022 lo scrivente curatore provvedeva a depositare relazione di consulenza tecnica d'ufficio, inviata a mezzo mail, relativa alla stima del valore commerciale alla data odierna di € 32.000,00 (diconsi Euro trentaduemila/00), del solo immobile in San Nicola Arcella di proprietà del socio accomandatario S [REDACTED] e degli [REDACTED] resa dall' Ing. TESTA CARMINE.
- In data 20.02.2023 lo scrivente curatore provvede a depositare relazione di consulenza tecnica d'ufficio, inviata a mezzo mail, relativa alla perizia di stima di un valore commerciale di € 11.000,00 (diconsi Euro undicimila/00) del suolo in Nola, di proprietà della socia accomandataria [REDACTED], resa dall' Ing. TESTA CARMINE.
- In data 18.03.2024 il Notaio Carmine Romano depositava relazione ipocatastale ventennale.

Alla luce di tutto fin qui esposto,

IL GIUDICE DELEGATO

VISTO l'istanza presentata dal Curatore dott. Massimo Rubino, con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive secondo le disposizioni del codice di procedura civile richiamate dall'art. 107 LF;

LETTI gli atti e, in particolare, le relazioni di consulenza tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Carmine Testa in data 30/11/2022 e 20.02.2023, nonché le relazioni ipocatastali ventennali a cura del Notaio Carmine Romano in data 18.03.2024;

CONSIDERATO che il Curatore ha proposto di porre in vendita i diritti di proprietà dei Soci della fallita sugli immobili acquisiti alla massa attiva del Fallimento;



VISTI gli artt. 107 L. Fall. e 569 e ss c.p.c. (così come modificati dal D. L. 83/2015, convertito in Legge n.132/2015);

VISTA la Relazione di Stima del CTU;

ESAMINATE le certificazioni ipocatastali;

STANTE la mancata costituzione del C.d.C.;

RITENUTO che le operazioni di vendita possano essere eseguite dal Curatore;

RITENUTA la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

ORDINA

la **VENDITA SENZA INCANTO DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 1 E 2**, di seguito descritti rinviando alle menzionate certificazioni ipocatastali e relazione di stima, redatte dal Notaio e dal C.T.U., consultabili dall'offerente, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 1

- LOTTO 1 -

– piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare, avente destinazione d'uso abitativa, posta al piano terra del Parco Naxos 1, palazzina Simona sito in via Telegrafo in San Nicola Arcella (CS) della consistenza catastale di vani 2,5 (due virgola cinque) confinante con appartamento interno 1 e appartamento interno 3, riportata nel catasto Fabbricati del Comune di San Nicola Arcella al foglio 11, particella 500, subalterno 28, in località Contrada Pianette (CS) piano terra, interno 2, cat. A/2, classe 2, vani 2,5, rendita euro 251,77.

L'immobile è identificato al N.C.E.U con i seguenti dati:

foglio 11, particella 500, subalterno 28, categoria A/2 Ubicato nel Comune di San Nicola Arcella (CS).

Gli accessi all'unità immobiliare, sia carrabile che pedonale sono posti entrambi all'interno del suddetto parco.

L'immobile è così costituito:

- A – CORRIDOIO – m2 5,00; h: 2,75m
- B – CUCINA– m2 12,30; h: 2,75m
- C – BAGNO – m2 2,70; h: 2,75m
- D – CAMERA – m2 12,00 ; h: 2,75m
- E – BALCONE – m2 11,00
- F – PICCOLA PERTINENZA – 20 m2

La planimetria catastale dell'immobile non è del tutto uniforme allo stato reale dell'immobile per la presenza di:



- un tramezzo che separa l'attuale cucina dal corridoio;
- una finestra nel vano cucina che di fatto non è presente;
- una tettoia in acciaio con copertura a coppi nell'area di pertinenza unitamente ad una doccia da esterno.

Si renderà, quindi, necessario regolarizzare/sanare in Comune la difformità riscontrata e comunicare la nuova planimetria all'ufficio del catasto competente.

Conformità urbanistica) –

L'immobile è inserito nel Piano Strutturale Comunale del Comune di San Nicola Arcella (CS). All'interno del PSC, vengono suddivisi degli ambiti, ovvero parti del territorio omogenee per politiche d'intervento, l'immobile ricade in uno dei sei ambiti territoriali unitari, ovvero ATU4 (ambito di completamento residenziale-produttivo).

Si rilevano alterazioni edilizie che contrastano con la normativa urbanistica e regolamento edilizio; le medesime riguardanti, in particolar modo, opere di diversa distribuzione spazi interni. Manca il certificato APE per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonché ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta dall'Ing. Carmine Testa.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nelle relazioni di stima predisposte dall'ing. Carmine Testa.

PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 24.000,00 oltre imposte ed oneri di legge;

L'immobile risulta libero.

INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui al foglio 11, particella 500, subalterno 28 del Comune di San Nicola Arcella (CS), oggetto della presente relazione, risulta catastalmente intestato ai soci della società fallita così suddivisi:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED].

TITOLARITA'

I soci della società fallita "[REDACTED]
[REDACTED]" alla data della presente relazione risultano titolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà sui beni oggetto di relazione per acquisto fattone dalla società



"NAXOS Srl" con sede in Scalea partita iva 01001700788 in virtù di atto di compravendita
Notaio Vincenzo Titomanlio di Scalea (tr.tto il 09.06.1986 ai nr. 10909/131658) in data 29
maggio 1986.

FORMALITA'

Nel ventennio anteriore alla data della sentenza dichiarativa di Fallimento sull'immobile di
cui al foglio 11, particella 500, subalterno 28 non risultano formalità pregiudizievoli
(trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli) come da relazione notarile
del 18.03.2024.

LOTTO 2

- LOTTO 2 -

– piena ed intera proprietà di un terreno ad uso agricolo (noccioleto) di 2073 metri quadrati ubicato nel
Comune di Nola, alla località Masseria Fattore e confinante con proprietà Isernia, proprietà ██████████
██████████, e la sede ferroviaria (Napoli) ed identificato al catasto terreni Comune Nola Foglio Particella Redditi
Qualità Classe Superficie dominicale agrario m2 ha are ca Nola 30 31 Euro:53,53 Euro:16,06 Nocchieleto 2.073
mq.

Il terreno ha subito un frazionamento, del 23.02.1982, in atti dal 28/05/1986 – SERPICO A (n. 457282).

Il catasto identifica:

- la qualità, ovvero il tipo di coltura: nel caso in esame è "Nocchieleto"
- la classe, ovvero il livello di produttività delle particelle interessate da una qualità di coltura: nel caso in esame
è 1 ovvero quella di maggior reddito.

- La consistenza, ovvero la superficie: nel caso in esame è di 20 are 73 centiare corrispondenti a 2.073 m2

E' accessibile solo da una stradina (Via Napoli) e raggiungibile solo attraversando altri appezzamenti di terreno.

Il lotto sembra non essere recintato il che ne rende complessa la perimetrazione.

Il terreno di natura agricola è di proprietà degli eredi di "██████████", ed è identificato al
catasto terreni del Comune di Nola con i seguenti dati:

foglio 30, particella 31, rendita dominicale € 53,53, rendita agrario € 16,06

Conformità urbanistica) –

Il terreno è inserito nella Variante al Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.P n°125 del 07 giugno
1995 del Comune di Nola - elaborato 1.4 – Zonizzazione. Il Piano Regolatore del Comune di Nola classifica la
particella in oggetto come Zona E – Zona Agricola. Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, che
sono parte integrante del P.R.G. e che contengono la disciplina delle zone omogenee in cui è suddiviso il
territorio e le relative densità fondiari e territoriali, l'area è disciplinata dall'art. 15.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nelle relazioni di stima predisposte dall'ing.



Carmine Testa,

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 8.250,00 oltre imposte ed oneri di legge;

Il terreno risulta libero.

INTESTAZIONE CATASTALE

Il terreno di cui al foglio 30, particella 31 del Comune di Nola (Na), oggetto della presente relazione, risulta catastalmente intestato ai soci della società fallita così suddivisi:

[REDACTED]
[REDACTED] in parte propria per la quota di 1/3;
[REDACTED] in parte propria per la quota di 1/3;
[REDACTED]

TITOLARITA'

I soci della società fallita "[REDACTED]"
[REDACTED] alla data della presente relazione risultano titolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà sui beni oggetto di relazione per successione [REDACTED] apertasi il 28/04/2020, alla quale, in forza di legge, come risulta da denuncia di successione, sono stati chiamati il c. [REDACTED] e [REDACTED]. Tale successione risulta denunciata all'ufficio di competenza in data 23/04/2021 al nr. 154940 del volume 88888/21 e tr.tta il 27.04.2021 ai nr. 10864/8062.

FORMALITA'

Nel ventennio anteriore alla data della sentenza dichiarativa di Fallimento sull'immobile di cui al foglio 30, particella 31 non risultano formalità pregiudizievoli (trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli) come da relazione notarile del 18.03.2024.

DISPONE

che le operazioni di vendita e le attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. siano espletate dal Curatore Dott. Massimo Rubino, che si atterrà alle seguenti disposizioni:



1. Avviso di vendita.

È fissato termine di **90 (novanta) giorni** da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP (con termine non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto *ex* art. 569, comma 3, c.p.c.) e ulteriore termine di **30 (trenta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta (con termine non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto *ex* art. 591, comma 2, c.p.c.).

Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del bene 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.

Indichi il Curatore, con adeguato risalto nell'avviso di vendita, 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.

Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene in vendita.

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;
- ⇒ ogni onere fiscale, amministrativo e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Sempre nell'avviso di vendita il Curatore deve 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 le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza. Il Curatore indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- ⇒ che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- ⇒ il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);
- ⇒ la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Provveda, almeno **30 (trenta) giorni** prima della vendita, alla notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita **pur se non risultanti dai registri immobiliari**, nonché ai creditori ipotecari iscritti (art. 107 l. fall.).

2. Disposizioni generali della vendita telematica.

Si dispone:

- che il **gestore della vendita telematica** sia la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**;
- che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.it**;



- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il curatore Dott. Massimo Rubino.

3. 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 attraverso il collegamento operato e presso lo studio del Curatore sito in Pomigliano d'Arco, alla Via Passariello n. 103 Parco REA.

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 comproprietà 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" 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 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 curatore 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 versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del curatore.

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, il curatore 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 curatore al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di 15 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.

Il Curatore, pertanto, è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il Curatore deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

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'accesso all'area riservata del sito 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 curatore:

- 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.

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. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **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 curatore 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 curatore 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 curatore di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno 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 prestata con le modalità innanzi precisate.

4. Pubblicità.

Esegua la pubblicità:

- a) mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:



- 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 curatore epurati dei dati sensibili;
- 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 (e relative riviste collegate ad aste giudiziarie) – www.astetrasparenti.it (e relative riviste collegate ad aste trasparenti) almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti *web* www.tribunale.nola.giustizia.it;

c) 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 curatore che provvede alla vendita e del custode giudiziario;



- 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 andranno omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

d) 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 - **vanno materialmente eseguiti da parte del curatore**, 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 del curatore deve avvenire secondo una delle seguenti modalità alternative:

- a)* *e-mail* all'indirizzo **pubblicazione@astegiudiziarie.it**;
- b)* invio telematico della documentazione tramite il *link* presente sull'*home page* del sito **www.astegiudiziarie.it**;
- c)* consegna diretta allo staff Aste.

5. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine non soggetto a sospensione feriale)** 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 fallimentare 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 Curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Nola Fallimento n. 36/2020**.

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 somma che il curatore 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.

E' esclusa la rateizzazione del prezzo di vendita allo scopo di garantire celerità ed efficienza delle attività di vendita.

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

6. Ulteriori esperimenti di vendita.

In virtù del principio di "continuità della delega" il Curatore è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il curatore ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.D. – ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**.

Per eventuali e ulteriori ribassi il curatore deve richiedere, invece, autorizzazione al G.D.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il curatore inoltri relazione contenente le SEGUENTI INFORMAZIONI (secondo l'ordine di seguito indicato):

- 1. DESCRIZIONE DEI LOTTI;**
- 2. CRONISTORIA DEI TENTATIVI DI VENDITA ESPLETATI.**



In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;

3. STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTI.

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti dal curatore e la causale degli stessi;

Il curatore avrà cura di segnalare al G.D. ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

7. Spese a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il curatore dai relativi adempimenti: il curatore indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

8. Deposito delle somme.

Il curatore è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di un conto corrente c.d. **conto cauzioni** intestato al Tribunale di NOLA con indicazione del numero di Fallimento



(*“Tribunale di NOLA Fallimento n. 36/2020 – CAUZIONI”*) aperto presso un istituto bancario a scelta del curatore che offra le migliori condizioni contrattuali.

Su tale conto siano depositate le sole somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti.

Per le somme dovute a titolo di *spese*, il curatore è autorizzato ad aprire altro conto corrente, intestato ugualmente al Tribunale di Nola con indicazione del numero del Fallimento (*“Tribunale di Nola Fallimento n. 36/2020 – SPESE”*).

9. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Entro **30 (trenta) giorni** dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il curatore redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell’immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell’aggiudicatario.

Allegherà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando altresì l’elenco delle formalità successive alla trascrizione della sentenza di fallimento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte del curatore a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il curatore, previo aggiornamento delle visure, inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l’ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori alla sentenza di fallimento, nonché l’ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l’avviso) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti *ex* art. 561 c.p.c.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell’attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all’Agenzia delle Entrate) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti, mentre il curatore ne curerà la notificazione al nuovo proprietario, nonché ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il curatore provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento ed il Mod. di pagamento delle imposte, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all’Agenzia delle Entrate.



Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. competente della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il curatore provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria. Il curatore provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato.

Il curatore provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Il curatore consentirà la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti, previo appuntamento, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi e fornirà ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo il proprio recapito telefonico nelle pubblicità commerciali.

Pur svolgendosi la vendita secondo le norme del codice di procedura civile, le quali devono intendersi richiamate ed applicabili per quanto non diversamente disciplinato nella presente ordinanza, il Fallimento si riserva, ai sensi dell'art. 107 LF comma 4, di sospendere la vendita anche a seguito della definitiva aggiudicazione ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto dall'aggiudicatario.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Nola, li

Il Giudice Delegato
(dott.ssa Federica Peluso)

