

# TRIBUNALE DI NAPOLI

## Settima Sezione Civile

### *Ordinanza di vendita immobiliare senza incanto*

(art. 107 L.F.; art. 570 e ss. c.p.c.)

\*\*\*\*\*

Il Giudice delegato Dr. Eduardo Savarese

al Fallimento della ██████████, con sede in ██████████  
s.f. ██████████, dichiarato con sentenza n. 398 del 1985 dal Tribunale di NAPOLI in data 5/6/1985;

VISTA l'istanza di vendita depositata dal Curatore, dott.ssa Gioconda Fortuna;

LETTI gli atti e, in particolare, la relazione di stima redatta dal c.t.u. nominato dal G.D., arch. Nunzio Cioffi e la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a firma del notaio Giuseppe Iervolino, depositate nel fascicolo della procedura fallimentare;

CONSIDERATO che alla massa attiva del fallimento risulta acquisito il LOTTO A costituito dal compendio immobiliare ubicato in Frattaminore (NA) alla via Roma n. 37 (già civico 42) con valore di stima pari ad euro 103.000,00 (centotremila/00);

LETTI gli artt. 104, 105, 107, 108 L.F. vecchia formulazione e gli artt. 570 ss. c.p.c.

RITENUTO possibile ed opportuno procedere alla vendita del suddetto compendio immobiliare senza incanto secondo le modalità e condizioni indicate in dispositivo;

CONSIDERATO che, nel caso di specie, non sono emersi elementi per ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

RITENUTO dunque di disporre la vendita del predetto compendio immobiliare con delega alle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c.;

RITENUTO che sussistono i 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 D.M. 32/2015 recante, "regole tecniche ed operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematica nei casi previsti dal c.p.c.", applicabile anche alle vendite disposte nell'ambito delle procedure fallimentari;

### ORDINA

la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE e CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, del compendio immobiliare, identificato come lotto A nella relazione di stima a firma del C.T.U., arch. Nunzio Cioffi, di seguito descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni di trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura;

### DELEGA

ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. per lo svolgimento delle operazioni di vendita l'avv. Maurizio SPIRITO, con

studio in Napoli alla via Padova n. 22 (p.e.c. mauriziospirito@avvocatinapoli.legalmail.it);

## **FISSA**

le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista

### **DESCRIZIONE LOTTO**

Locali posti al piano terra con accesso diretto dal secondo cortile del fabbricato in Frattaminore (NA) alla via Roma n. 37 (già n. 42), costituiti dall'unione di due subalterni catastali (10 e 11), rispettivamente destinati a rimessa ed abitazione. L'intero cespite è costituito da due ampi locali, senza mura divisorie interne con annessi due gruppi di servizi igienici e da due vani con annesso servizio igienico. La superficie commerciale complessiva è stimata in mq.190 (mq. 70 per il sub 10 e mq. 120 per il sub 11) ed ha un'altezza netta interna variabile da mt. 2,85 a mt. 3,95.

**Dati catastali:** in NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, p.lla 377 sub 10, cat C/6, classe 2, sup. catastale mq. 73, rendita € 79,17 e foglio 5, p.lla 377, sub. 11, cat A/4, classe 6, vani 3,5, sup. catastale mq. 119, rendita € 234,99, entrambi in via Roma n. 42 piano terra.

**Confini:** Il cespite nella sua interezza (unione dei subalterni 10 e 11) confina a nord con subalterno 9, ad est con particella 379 e subalterno 12, a sud ed ovest con area esterna, secondo cortile.

**PREZZO BASE DI VENDITA: euro 103.000,00** (centotremila/00)

**OFFERTA MINIMA** (75% del prezzo base): **euro 77.250,00** (settantasettemiladuecentocinquanta/00)

\*\*\*\*\*

### **SPESE.**

Con la presente ordinanza il G.D. dispone che la procedura Fallimento della s.d.f. [REDACTED] N. 398/1985, corrisponda al professionista delegato alla vendita un fondo spese di euro 2.000,00, da imputarsi a:

- spese di effettuazione della pubblicità *ex art.* 490 c.p.c., comma 1 (Portale delle Vendite Pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18 *bis* del D.P.R. 115/2002;
- spese di effettuazione della pubblicità *ex art.* 490 c.p.c., commi 2 e 3 (siti *internet*; pubblicità commerciale) e spese necessarie alla vendita telematica;

cui provvederà direttamente il professionista delegato, salvo integrazioni in caso di fissazione di ulteriori tentativi di vendita, con rendicontazione finale.

### **TERMINI.**

**DISPONE** che:

- il professionista delegato provveda all'emissione del primo avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dalla data di comunicazione della presente ordinanza ed entro tale termine provveda quindi alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale Vendite Pubbliche (con termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto *ex art.* 569, co. 3, c.p.c.) e, successivamente, nell'eventuale ipotesi di asta deserta provveda nel termine di **30 giorni** dalla data dell'asta ai successivi avvisi di vendita e quindi alla relativa pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche (con termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto *ex art.* 591, co. 2, c.p.c.);

- in caso di esito negativo dei primi tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato riferirà agli Organi della Procedura per gli opportuni provvedimenti.

### **CONTROLLI E ADEMPIMENTI.**

**DISPONE** che il professionista delegato:

- verifichi la completezza della relazione notarile e della relazione di stima depositata dall'E.S., segnalando

tempestivamente agli Organi della Procedura eventuali carenze e/o discordanze;

- notificare copia dell'avviso di vendita al Curatore, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sul compendio immobiliare in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

### **CONTO CORRENTE.**

**AUTORIZZA** il professionista delegato, in caso di aggiudicazione, ad aprire un conto corrente bancario presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa Sanpaolo S.p.A.; 2) Unicredit S.p.A.; 3) BNL; 4) Credit Agricole, intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura ("*FALL. N. 398/1985*").

Su tale conto corrente verrà girata, a cura del gestore della vendita telematica, la cauzione dell'offerente

aggiudicatario e verrà depositato il saldo prezzo dell'aggiudicazione.

## **ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA.**

### **DISPONE:**

- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, co. 2, c.p.c., ribassando il prezzo base d'asta ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**;

- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito di tre ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente le seguenti informazioni; descrizione del lotto, cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche dei mutamenti *medio tempore* intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte dell'E.S.; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile, terreno agricolo non appetibile, etc); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o di 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., etc); assenza e/o presenza di richieste di visite da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione del lotto.

\*\*\*\*\*

### **IL GIUDICE DELEGATO,**

**DISPONE** che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

### **1. MODALITÀ DI VENDITA.**

La vendita avverrà con la modalità della **vendita asincronica telematica**.

### **NOMINA**

- quale **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale ***www.astetelematiche.it***;

- quale **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita il **PROFESSIONISTA DELEGATO**.

### **2. AVVISO DI VENDITA.**

Il professionista delegato, laddove necessario, avvalendosi dell'ausilio dell'Esperto Stimatore, nel redigere l'avviso di vendita:

- descriverà i beni oggetto della vendita, indicando separatamente sia "IL PREZZO BASE D'ASTA", sia l'"OFFERTA MINIMA" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del prezzo base d'asta e da indicare anche numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale), sia l'"OFFERTA MINIMA DI RILANCIO" per l'acquisto in caso di gara;

- indicherà la situazione edilizia ed urbanistica degli immobili posti in vendita e la loro conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando l'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del predetto 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;

- indicherà 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), precisando che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

- fisserà l'inizio delle operazioni di vendita telematica esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

- preciserà 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;

- preciserà, per l'ipotesi dell'avvio della gara tra più offerenti, il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA (ovverossia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza) e la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

- preciserà che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione da tutte le offerte;

- preciserà che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;

- preciserà che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita dell'immobile mediante il portale delle vendite pubbliche o, comunque, prendendo contatto con il professionista delegato con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal professionista delegato, il quale, ricevuta la richiesta, dovrà consentire la visita del bene nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'indennità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

### 3. CAUZIONE.

L'offerente è tenuto a versare - con modalità telematiche di seguito indicate - una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli di seguito indicato.

Il bonifico, con causale "*FALL. N. 398/1985, lotto A, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le **23.59 del giorno precedente l'inizio dell'asta telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordato nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alla commissione bancaria;

- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

#### 4. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Gli interessati all'acquisto - escluso i falliti e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica, società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A., [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale dell'utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, entro le **23:59 del giorno precedente l'asta telematica**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

L'**offerta di acquisto è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e deve contenere ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura (curatore);
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o dalla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Si precisa, altresì, che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 582, comma 2, c.p.c..

All'offerta, inoltre, dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, ASTE GIUDIZIARIE aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT24E0326822300052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE);
- se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Qualora l'offerente partecipi "per persona da nominare", l'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione della circostanza con onere dell'offerente/procuratore di effettuare la comunicazione dei dati dell'eventuale aggiudicatario (*electio amici*) nelle forme e nei termini di cui all'art. 583 c.p.c.. Qualora l'offerta sia "per persona da nominare", inoltre, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario è tenuto a dichiarare entro 3 (TRE) giorni dalla vendita i dati della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il relativo mandato avente data anteriore alla presentazione dell'offerta, direttamente al professionista delegato, personalmente, ovvero mediante dichiarazione, munita di sottoscrizione digitale, da inviare all'indirizzo p.e.c. del professionista delegato mauriziospirito@avvocatinapoli.legalmail.it; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a suo nome, in applicazione degli artt. 1402 e 1405 c.c., in combinato disposto con gli artt. 583 e 591 *bis* c.p.c..

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.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico o carte 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12 co. 5 del D.M. 32/2015, 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 del D.P.R. n. 68 del 2005; - il gestore di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando 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, co. 4 del D.M. 32/2015).

All'offerta dovrà essere allegata, dichiarazione debitamente sottoscritta dall'offerente nella quale si dichiara:

- di aver preso visione delle perizie di stima con i relativi allegati, della relazione notarile, dell'avviso di vendita, di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita, anche di carattere fiscale, così come che le spese ed i tributi di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario e la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- di rinunciare, in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parte dell'immobile posto in vendita, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori per la restituzione del prezzo e delle spese sostenute e di accettare espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2, c.c., la vendita è a rischio e pericolo dell'offerente;
- di rinunciare, in relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti, nonché dopo il fallimento, verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

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, del D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa 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.

## 5. ESAME DELLE OFFERTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita sopra indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario fissato dell'asta telematica indicata nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'asta telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa, con le credenziali personali ed in base alle indicazioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti, per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

## 6. GARA TRA GLI OFFERENTI.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **MODALITA' ASINCRONA** sull'offerta più alta, secondo il sistema di **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato;
- ii) ogni partecipante potrà formulare **OFFERTE IN AUMENTO** nel periodo di durata della gara in misura non inferiore all'importo di 3.000,00 (**tremila/00**);
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato 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.

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 nel periodo di prolungamento entro un massimo, in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (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 sulle offerte 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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procede come segue:

- Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita (e sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale); in tal caso rimetterà gli atti al G.D. e l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'autorizzazione di quest'ultimo;

- Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato verificherà l'eventuale formulazione di rilanci ed individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:
  - \* maggior importo del prezzo offerto;
  - \* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
  - \* a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;



c) il professionista delegato procederà, entro il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, come segue:

1- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o, comunque, il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

2 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o, comunque, il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale); in tal caso rimetterà gli atti al G.D. e l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'autorizzazione di quest'ultimo.

## **7. AGGIUDICAZIONE.**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la miglior offerta valida entro il termine di fine gara, salvo i casi di rimessione degli atti al G.D. di cui al paragrafo che precede. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate a mezzo p.e.c..

## **8. TERMINI DI PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE.**

Il termine per il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato "*FALL. N. 398/1985*", indicato nell'avviso di vendita, specificando nella causale "*FALL. N. 398/1985, lotto A, saldo prezzo e fondo spese*" (con la precisazione che - ai fini della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli "*FALL. N. 398/1985*".

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del fondo spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1382 e ss. c.c. ed il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c..

## **9. SALDO SPESE.**

### **DISPONE:**

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista);

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice Delegato;

e per l'effetto

**AUTORIZZA** il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

## **10. REGIME DELLA VENDITA.**

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, il trasferimento dei beni e la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

Come sancito dall'art. 585, co. 4, c.p.c. "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231" (decreto antiriciclaggio).

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi, spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo, esecuzione che, in ogni caso, sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario, con esonero della procedura.

I suddetti beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., alle seguenti condizioni:

- a) la vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento. Essa 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;
- b) 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;
- c) la 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc. - per qualsiasi motivo non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo;
- d) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario. Saranno pure a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, gli eventuali oneri condominiali dovuti per legge, nonché tutti i costi e le spese necessarie per eseguire volture catastali, aggiornamenti e dichiarazioni e/o concessione in sanatoria;
- e) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- f) qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione;
- g) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

#### **11. SOSPENSIONE DELLA VENDITA.**

Il Giudice Delegato su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

\*\*\*\*\*

#### **ADEMPIMENTI POST VENDITA**

##### **IL GIUDICE DELEGATO**

**DELEGA** il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e per l'effetto:

**DISPONE** che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine finale di versamento del saldo e le modalità per effettuare il pagamento;
- acquisirà documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- acquisirà dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, co. 4, c.p.c. le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio);

- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modifiche intervenute;
- provvederà, altresì, a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, 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;
- provvederà a trasmettere, altresì, una relazione riepilogativa sui seguenti punti: numeri di tentativi di vendita eseguiti, prezzo base originario e prezzo di aggiudicazione; la data in cui l'avviso di vendita relativo all'esperimento che si è concluso con l'aggiudicazione è stato notificato al fallito, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti; le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari; le modalità ed i tempi in cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo; la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima; se vi sono altri lotti non ancora venduti specificando quanti esperimenti di vendita siano stati fatti, quanti ribassi di prezzo e quali siano le verosimili ragioni per le quali l'immobile non trova acquirenti; se il bene sia libero, occupato dal debitore o da terzi;

**DELEGA**, altresì, il medesimo professionista all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari e di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

## **RINVIO:**

**DISPONE** che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

## **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

- a) un estratto della presente ordinanza sarà notificato a cura del professionista delegato ai creditori ipotecari ed a quelli comunque muniti di privilegio speciale sul compendio immobiliare posto in vendita;
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c., l'avviso di vendita predisposto dal professionista delegato, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del predetto delegato sul "sul portale delle vendite pubbliche", avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale (comprensiva di fotografie);
- c) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte il professionista delegato curerà, altresì, la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione peritale (comprensiva di fotografie) sui siti internet "www.astegiudiziarie.it", "www.asteannunci.it" e "www.astalegale.net";
- d) almeno 40 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte il professionista delegato curerà, altresì, la pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet "Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Immobiliare.it e Backeka.it" di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione del compendio immobiliare posto in vendita con indicazione del valore d'asta e di 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 l'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili nel dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- e) almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte mediante invio, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., di n. 200 volantini per "pubblicità mirata", distribuiti ai residenti della zona in cui è ubicato il compendio immobiliare da porre in vendita.

## **MODALITA' OPERATIVA DELLA RICHIESTA DI PUBBLICITA'**

### **IL GIUDICE DELEGATO**

### **DISPONE**

- che tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura del professionista delegato;
- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:
  - ✓ per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490, comma 2, c.p.c.. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del professionista delegato, consentendo altresì al Ministero, il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
  - ✓ per le altre forme di pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato, il delegato procederà a compilare ed inviare in un'unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata dal sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;
- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:
  - ✓ caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dalle indicazioni delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e, comunque, eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 7/2/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentano dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
  - ✓ verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- che il professionista delegato sia, altresì, tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun provvedimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo di aggiudicazione.

#### **IL GIUDICE DELEGATO**

**ORDINA** alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista designato.

Napoli, il 7 gennaio 2025

**IL GIUDICE DELEGATO**

**Dott. *Eduardo Savarese***