

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**Sezione Procedure concorsuali**Liquidazione Giudiziale: **GAMMA IMMOBILIARE**n° **38** anno: **2023**Giudice Delegato: **Dott.ssa Bianca Manuela Longo**Curatore: **Avv. Stefania Franza**

lg38.2023nocerainferiore@pecliquidazionigiudiziali.it

INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE con istanza di autorizzazione a porre i costi di pubblicità a carico dell'Erario**Ill. mo sig. Giudice Delegato**

Io scrivente, Avv. Stefania Franza, nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata

premesse

che, in data 25.11.2024 veniva approvato il programma di liquidazione predisposto dalla scrivente ai sensi dell'art. 213, comma 7 CCII, con la seguente precisazione resa in calce dal GD di “Si approva il programma di liquidazione; la vendita sarà effettuata con modalità telematiche che dovranno essere indicate dal curatore. Si approfondisca l'esecuzione”.

Con la presente, la scrivente sottopone alla s.v. ill.ma la seguente integrazione circa i CRITERI E MODALITA' DI LIQUIDAZIONE

La vendita sarà fatta in modalità telematica e sarà asincrona con unico rilancio segreto. Il gestore della vendita telematica è la società: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A il cui portale è il sito www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricata delle operazioni di vendita è il sottoscritto curatore Avv. Stefania Franza. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite. L'offerta telematica di acquisto, regolarmente sottoscritta e redatta secondo le indicazioni precisate nel separato Avviso di vendita, dovrà essere presentata e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione (che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto), una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato con la causale “Tribunale di Nocera Inferiore Liq patrim n. RG 38/2023 versamento cauzione.” A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale “versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita.

L'offerta minima è indicata ai fini della partecipazione alla vendita ed è pari al 75% del prezzo di riferimento detto anche valore d'asta.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 commi 2 e 4 c.p.c.; 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione l'importo della cauzione, di cui sopra) nel termine indicato nell'offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione. (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).

La gara, per ogni singolo lotto, avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà una durata di DIECI MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al 20% del prezzo di aggiudicazione. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il curatore redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Se le somme necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedono la misura quantificata dal professionista, la maggiore somma sarà comunque posta a carico dall'aggiudicatario. L'avviso di vendita, ai sensi dell'art. art. 490, comma 1, c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a," quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nello stesso termine sarà pubblicato sul sito internet [www. astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente alla perizia di stima dell'Arch Luana Mattiello alla planimetria e fotografie e Provvedimento di approvazione del programma di liquidazione del G. D, sopra menzionati.

Sarà pubblicato altresì tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – almeno quarantacinque 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi che si tratta di vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili le informazioni per la partecipazione alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.

Rispetto alla suddivisione indicata nel programma di liquidazione, si è proceduto ad unire alcuni lotti per prossimità e per ragioni di economia. I locali box garage non sono stati abbinati alle abitazioni per ovvie ragioni di opportunità perché le suddette abitazioni sono abusive e poco appetibili. Di seguito si riporta la nuova elencazione dei lotti.

Lotto 1. Appartamento per abitazione al quarto piano della scala "A" della consistenza di 6 vani catastali iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 146, categoria A/2, cl 4, vani 6, sup. 118 mq, rendita euro 650,74; **Valore di stima come da perizia € 50.000,00**
OFFERTA MINIMA: Euro 37.500,00

Lotto 2. Appartamento per abitazione al quarto piano della scala "C" della consistenza di 3,5 vani catastali iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 145, categoria A/2, cl 4, vani 3,5, sup. 62 mq, rendita euro 379,60; **Valore di stima come da perizia € 23.000,00**
OFFERTA MINIMA: Euro 17.250,00

Lotto 3

- 1- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" confinante con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb 28,15 e 30 e, prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 29, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita ;
- 2- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "C" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 60, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita, confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 71, 61,41 e 59 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri;
- 3- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 61, categoria F/5 Lastrico solare senza

- rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 41 e 60 (per più lati) e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri
- 4- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 71, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 60, 62 e 72 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri
 - 5- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "D" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 72, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 62 e 72 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri
 - 6- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" della consistenza catastale di 40 mq, iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 141, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 29 e 146 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri
 - 7- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "C" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 142, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 41 e 145 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri
 - 8- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "B" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 147, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita della consistenza catastale di 42 mq confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 31 e 146 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri
 - 9- lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A" iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 28, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita confinante con immobili di cui al foglio 26 mappale 1483 subb 15 e 29 e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 30.000,00 OFFERTA MINIMA: Euro 22.500,00

Lotto 4 - lastrico solare posto a piano terra iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 13, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita **Valore di stima come da perizia € 6.000,00 OFFERTA MINIMA: Euro 4.500,00**

Lotto 5 - lastrico solare posto a piano terra iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 14, categoria F/5 Lastrico solare senza rendita **Valore di stima come da perizia € 6.000,00 OFFERTA MINIMA: Euro 4.500,00**

Lotto 6 area urbana al piano terra iscritta nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 4, categoria F/1 area urbana senza rendita; **Valore di stima come da perizia € 900,00 ed area urbana al piano terra iscritta nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 5, categoria F/1 area urbana senza rendita; Valore di stima come da perizia € 2.300,00**

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 3.200,00 OFFERTA MINIMA: Euro 2.400,00

Lotto 7- box auto al pino seminterrato contrassegnato dal n. 4 della consistenza catastale complessiva di 14 mq iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 77, piano S1, categoria C/6, cl 11, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 48,44; locale deposito al piano seminterrato contrassegnato al n. 1 della consistenza catastale complessiva di 4 mq iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 74, piano S1, categoria C/2, cl 9, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita euro 15,08 Valore di stima non valutabile perché ritenuto di scarso valore

Valore di stima come da perizia € 14.000,00 OFFERTA MINIMA: Euro 10.500,00

Lotto 8- box auto al pino seminterrato contrassegnato dal n. 11 della consistenza catastale complessiva di 14 mq iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 84, piano S1, categoria C/6, cl 11, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 48,44; **Valore di stima come da perizia € 14.000,00 OFFERTA MINIMA: Euro 10.500,00**

Lotto 9 - box auto al pino seminterrato contrassegnato dal n. 38 della consistenza catastale complessiva di 15 mq iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub 111, piano S1, categoria C/6, cl 11, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 51,90; **Valore di stima come da perizia € 14.000,00 OFFERTA MINIMA: Euro 10.500,00**

Lotto 10 – Ente urbano della superficie catastale complessiva di are 26 e centiare 94, iscritto nel Catasto dei Terreni di Scafati al foglio 26, mappale 1483 partita 1, ente urbano, superficie di are 26 e centiare 94, senza intestazione né rendita catastale trattandosi di enti urbani e promiscui. **Valore di stima come da perizia € 102.000,00 OFFERTA MINIMA: Euro 76.500,00**

CHIEDE

- 1- che la s.v. ill.ma, non essendosi costituito il comitato dei creditori, voglia approvare la sua estesa integrazione al programma di liquidazione già approvato il 25.11.2024 rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni chiarimento eventualmente occorrente;
- 2- che, stante la necessità di procedere alla liquidazione dei beni immobili sopra indicati e visto che la procedura non dispone dei fondi necessari a coprire i costi per le spese di pubblicità dei dieci lotti da vendere, la s,v, ill.ma voglia porre gli stessi a carico dell'Erario con prenotazione a debito con l'obbligo del curatore di curarne l'immediata restituzione appena venga acquisito alla procedura attivo sufficiente.

Nello specifico i costi da porre a carico dell'erario sono: pagamento contributo fisso per pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a."; costo per adempimenti pubblicitari sul sito internet www.astegiudiziarie.it; sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca

Si allega:

- 1- Bozza di Avviso di vendita.

Con osservanza.

San Marzano Sul Sarno, lì 13.03.2025

Il Curatore

Avv Stefania Franza



Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b4afd13e8ae2789 - Firmato Da: STEFANIA FRANZA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: b14a8a0d43866

Firmato Da: LONGO BIANCA MANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 581734758275361a