



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ordinanza di vendita immobiliare

FALLIMENTO N°31/2005 IMMOBILIARE COSTRUZIONE EDIL 3000 S.R.L.

Il Giudice dott.^{ssa} MARTA SODANO

- letta l'istanza depositata dal Dott. MICHELE NATALE, curatore del fallimento in epigrafe;
- rilevato che il Curatore ha chiesto di procedere alla vendita dei beni immobili di seguito identificati mediante espletamento di procedura competitiva;
- visto l'art. 107 comma 1 L. Fall. a norma del quale la procedura competitiva risponde alle esigenze di trasparenza e di garanzia della più ampia partecipazione di soggetti, assicurando con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione dei soggetti interessati;
- ritenuto che la vendita possa essere effettuata dal Curatore, anche attraverso l'ausilio di soggetti specializzati;
- vista la relazione di perizia tecnica di stima dei beni dell'Esperto Stimatore ing. Flavio Toscano e la certificazione ipocatastale notarile del Notaio Giov. Domenico Iodice, nella quale si dà atto della presenza di abusi non sanabili e della possibile emissione di un ordine di esibizione;
- visti gli art. 107 comma 1 L.F. e 108 L. F. e gli artt. 530 ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015 -convertito in L. 132/2015-, ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con la forma della presente vendita e visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

DISPONE

procedersi alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi, davanti al curatore della piena proprietà dei beni, siti in tenimento del Comune di Cellole alla Via Risorgimento s.n.c. indicati nella presente ordinanza nello stato di fatto e di diritto, in cui si trovano con ogni accensione,



dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 11

piena ed intera proprietà VILLA

FOG. 175 P.LLA 5215 SUB 1-SUB 2

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage, un deposito, tre ripostigli, un disimpegno, una rampa di accesso al garage, oltre il vano scale;
- Il piano terra è costituito da: soggiorno-pranzo, uno studio, un bagno, un disimpegno e due porticati;
- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, uno spogliatoio, ed un balcone;
- Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto.

PREZZO BASE EURO 75.191,23

OFFERTA MINIMA EURO 56.393,42

LOTTO 12

piena ed intera proprietà PORZIONE PALAZZINA

FOG. 175 P.LLA 5218 SUB 15-SUB 16

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage, due depositi, un disimpegno ed un ripostiglio;
- Il piano terra è costituito da: ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un ripostiglio, ed un balcone;



- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, due bagni, un corridoio, tre balconi;

- Il piano sottotetto è costituito da: quattro sottotetti, un disimpegno ed un ripostiglio;

PREZZO BASE EURO 88.943,66

OFFERTA MINIMA EURO 66.707,74

LOTTO 13

piena ed intera proprietà VILLA

FOG. 175 P.LLA 5216 SUB 1-SUB 2

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage, un deposito, un ripostiglio ed un disimpegno;

- Il piano terra è costituito da: ingresso-soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno, ed un porticato;

- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, ed un balcone;

- Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto, un bagno ed un balcone;

PREZZO BASE EURO 70.175,61

OFFERTA MINIMA EURO 52.631,71

LOTTO 14

piena ed intera proprietà VILLA

FOG. 175 P.LLA 5217 SUB 1-SUB 2

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage oltre il vano scale;

- Il piano terra è costituito da: due camere da letto, quattro ripostigli, due disimpegni, uno studio, un ambiente con varie tramezzature, ed un porticato;

PREZZO BASE EURO 36.291,57

OFFERTA MINIMA EURO 27.218,68

LOTTO 19

piena ed intera proprietà VILLETTA BIFAMILIARE

FOG. 175 P.LLA 5239 SUB 1-SUB 2

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage, tre ripostigli, oltre il vano scale;

- Il piano terra è costituito da: un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno, un



balcone e una loggia;

- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due balconi;

- Il piano sottotetto è costituito da: un sottotetto ed un terrazzo;

PREZZO BASE EURO 50.588,47

OFFERTA MINIMA EURO 37.941,35

LOTTO 20

piena ed intera proprietà VILLA

FOG. 175 P.LLA 5248 SUB 1-SUB 2

- Il piano seminterrato è costituito da: tre ambienti, un ripostiglio, oltre il vano scale;

- Il piano terra è costituito da: due ambienti, un disimpegno, un balcone e una loggia;

- Il piano primo è costituito da: quattro ambienti, un disimpegno, e due balconi;

- Il piano sottotetto è costituito da: due sottotetti.

PREZZO BASE EURO 42.279,57

OFFERTA MINIMA EURO 31.709,68

LOTTO 21

piena ed intera proprietà PALAZZINA

FOG. 175 P.LLA 5209 SUB 3-SUB 16

- Il piano seminterrato è costituito da: un box auto;

- Il piano terzo è costituito da: un terrazzo ed un ripostiglio;

PREZZO BASE EURO 15.389,76

OFFERTA MINIMA EURO 11.542,32

LOTTO 22

piena ed intera proprietà VILLETTA BIFAMILIARE

FOG. 175 P.LLA 5198 SUB 1-SUB 2

- Il piano seminterrato è costituito da: due garage, un w.c., oltre il vano scale;

- Il piano terra è costituito da: un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno, un balcone e una loggia;

- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, e due balconi;



- Il piano sottotetto è costituito da: due sottotetti, un disimpegno ed un terrazzo.

PREZZO BASE EURO 70.356,40

OFFERTA MINIMA EURO 52.767,30

LOTTO 23

piena ed intera proprietà VILLETTA BIFAMILIARE

FOG. 175 P.LLA 5108 SUB 1-SUB 2

- Il piano seminterrato è costituito da: un garage, due ripostigli, due depositi, una corte oltre il vano scale;

- Il piano terra è costituito da: un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un terrazzino, un porticato, una corte ed il vano scala di accesso al piano superiore;

- Il piano primo è costituito da: tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi.

PREZZO BASE EURO 69.893,73

OFFERTA MINIMA EURO 52.420,30

LOTTO 24

piena ed intera proprietà – TERRENO

FOG. 162 P.LLA 5054 (EX P.LLA 39)

- Appezamento di terreno in Cellole (CE) al Viale Risorgimento, censito catastalmente al comune di Sessa Aurunca al Foglio 162 P.la 5054 (ex 39) dell'estensione catastale di are 7.78, seminativo 3, intestato catastalmente alla società G.I.M. Costruzioni s.r.l. con sede in Firenze per la proprietà di 1000/1000.

PREZZO BASE EURO 58.194,40

OFFERTA MINIMA EURO 43.645,80

Il descritto stato dei luoghi per quanto attiene la consistenza catastale e le relative difformità può meglio evincersi dalla relazione di stima. In riferimento alla conformità urbanistica si rappresenta che per l'edificazione dei lotti sono stati rilasciati diversi titoli abilitativi, come ampiamente chiarito nella relazione di stima. Rispetto ai titoli abilitativi l'esperto stimatore ha rilevato diverse difformità meglio rappresentate e trattate nella relazione di stima. Per gli abusi riscontrati si rappresenta che alcuni di questi potranno essere sanati ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 ed s.m.i., per altri si dovrà procedere alla demolizione attesa la non sanabilità. L'esperto stimatore ha chiarito che le domande di Condonò, all'attualità, non risultano ancora



definite e non per tutti i beni vi è domanda di condono ai sensi della Legge 326/2003. Tale circostanza ha indotto l'esperto stimatore a verificare l'epoca degli abusi tanto da individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della sanabilità degli stessi mediante riapertura dei termini, da parte dei futuri acquirenti, dei condoni nel tempo succedutisi. A tal fine, in linea con l'orientamento della giustizia amministrativa (TAR Calabria – sentenza n.1604/2018) e penale (Cassazione pen. Sez III, 15/09/2017 n.48178), che riconoscono legittimo l'utilizzo di fotogrammi estrapolati dal portale Google Earth, anche quale prova per l'individuazione dell'epoca di ultimazione delle opere, l'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire i fotogrammi offerti proprio dal portale di cui trattasi e riferiti alla data del 13/03/2003. Da tale documentazione fotografica satellitare, allegata in perizia, e successiva elaborazione grafica qualitativa, l'esperto stimatore ha rilevato che, i beni di cui alle richieste di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 326/2003, già presentate, afferiscono a beni la cui edificazione non può considerarsi ultimata entro il 31/03/2003. Pertanto, l'esperto stimatore ha posto in dubbio la sanabilità della indicata criticità urbanistica relativa a parte dei beni oggetto della presente ordinanza. Nella stima è stata tenuta in considerazione l'incidenza di tali criticità, considerando una percentuale di riduzione sul valore degli immobili, così da tener conto dell'incertezza sulla reale sanabilità, comprensivo anche delle spese necessarie alla sanatoria delle opere e/o alla loro eventuale demolizione considerando, inoltre, le spese per prestazioni tecniche, il tutto per una percentuale di riduzione, del valore stimato, pari al 60%. Non risulta ordine di demolizione del bene. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'ing. FLAVIO TOSCANO, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Visite: per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il curatore

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

CONDIZIONI GENERALI

L'avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio.

L'avviso di vendita e i relativi allegati saranno depositati presso il fascicolo telematico della procedura fallimentare 31/2005 pendente innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o dei diritti oggetto della procedura di vendita nonché della documentazione fornita dal Fallimento ai sensi del presente bando, a disposizione nel fascicolo telematico, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione



dell'oggetto della vendita di cui al presente bando e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano. Il Fallimento, il curatore e i suoi ausiliari non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi del presente bando di vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare, né delle eventuali omissioni, di qualsivoglia natura e sorta, contenute nel bando di vendita e nei suoi allegati.

Il Fallimento si riserva di valutare le modalità e la tempistica con cui rendere disponibile ogni ulteriore informazione, così come ogni ulteriore richiesta di informazioni da parte di soggetti interessati potrà essere liberamente valutata dal fallimento, senza obblighi di sorta, fermo restando che non saranno prese in considerazione richieste di informazioni, chiarimenti e visione di documentazione generiche, meramente esplorative e tali da rallentare le operazioni di vendita.

Ogni richiesta dovrà pervenire in lingua italiana e secondo le modalità innanzi indicate.

È facoltà insindacabile del fallimento sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento e senza che a ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti e/o a qualsivoglia terzo in genere.

La pubblicazione del bando di vendita e la ricezione delle offerte non comportano per il Fallimento e per il curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alle operazioni di vendita nei confronti dei soggetti offerenti.

Le comunicazioni conseguenti all'avviso di vendita potranno essere validamente effettuate dal curatore a mezzo pec o a mezzo deposito presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con le modalità sopra indicate.

Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni comprese le eventuali spese e competenze dovute ai propri legali e consulenti nonché per qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

Le scelte del curatore con le debite autorizzazioni degli altri Organi della procedura se richieste dalla legge, saranno insindacabili da parte degli offerenti e degli aggiudicatari che, con la presentazione dell'offerta, confermano di accettare integralmente il bando di vendita, ivi comprese tutte le sue previsioni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE VENDITA TELEMATICA

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia sul sito <https://pvp.giustizia.it> ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla



legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate unitamente ai documenti allegati, con le modalità sottoindicate, entro il giorno antecedente a quello fissato per l’udienza di vendita, entro l’orario previsto nell’avviso di vendita, a pena di inammissibilità, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In caso di mancata disponibilità del Portale delle Vendite Pubbliche, mancata trasmissione dei dati da parte del Portale delle Vendite Pubbliche e/o malfunzionamenti dello stesso, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di 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 del D.M. n. 32/2015).

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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del curatore: michele.natale@commercialisticaserta.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 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.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente, confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e trasmettere la stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Qualora uno dei termini previsti nell'avviso di vendita e relativo alla presentazione dell'offerta dovesse scadere nel giorno di sabato e/o di domenica, o in giorno festivo, lo stesso si intenderà prorogato al primo giorno feriale successivo.

REQUISITI OFFERTA

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ FORMALE.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore non oltre il 25% rispetto al prezzo base;



- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura camerale aggiornata a 20 giorni dalla presentazione, statuto della società, procura speciale o verbale del C.d.A.) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche non autentica, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica



certificata.

– se l’offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell’atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

– se l’offerta è presentata in forza di una procura speciale, copia, anche non autentica, della stessa.

L’offerta dovrà poi contenere

– l’espressa dichiarazione di aver preso visione del bando di vendita e degli allegati, in quanto le pubblicazioni effettuate in sede di pubblicità non potranno essere considerate come esaustive di tutte le condizioni a cui la vendita è sottoposta;

– l’espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all’acquisto dei beni di cui al presente bando avente validità per almeno nei 120 giorni successivi alla data di apertura delle buste e l’impegno a versare il saldo prezzo entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento del G.D. di aggiudicazione definitiva dei beni, previo adempimento di quanto previsto a carico dell’aggiudicatario nel presente bando;

- l’espressa dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le condizioni ed i termini del presente bando di vendita e dei relativi allegati nonché di tutti i dati e le informazioni contenute negli elaborati tecnici e nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

VERSAMENTO ANTICIPATO DELLA CAUZIONE

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente cauzione che verrà indicato dal delegato nell’avviso con unica causale “Fall. n°31/2005 versamento cauzione” (senza ulteriore specificazione di dati identificativi della procedura).

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “Fall. n°31/2005 versamento cauzione” (senza ulteriore specificazione di dati, trattandosi di unico lotto), dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato nell’avviso di vendita, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere



pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di 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 pst.giustizia.it.

L'offerta non potrà essere presentata per persona da nominare.

Verifica di ammissibilità e deliberazioni sulle offerte

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, indicati nell'avviso di vendita (che dovrà essere pubblicato nel termine di 90 giorni dalla presente ordinanza).

L'esame delle offerte, e lo svolgimento dell'eventuale gara, sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Dopo l'apertura delle buste il professionista delegato valuterà l'ammissibilità delle offerte pervenute ai sensi dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, escludendo quelle che non risultino rispettare tutti i requisiti indicati degli stessi.

La curatela può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

In entrambi i casi il curatore vaglierà la completezza delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con rilanci minimi come indicati nell'avviso di vendita; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita.

Nel caso in cui, in sede di gara, nessuno dei partecipanti presenti offerta in aumento, verrà individuato come acquirente il soggetto che aveva formulato l'offerta più alta e che è stata posta



come base della gara. Qualora vi fossero più offerenti che avevano offerto la stessa somma posta come base di gara, la scelta avverrà sulla base dell'ordine cronologico di presentazione delle offerte e pertanto verrà individuato come acquirente il soggetto che avrà presentato l'offerta per primo.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'aggiudicazione dei beni all'offerente, secondo le predette modalità, è da considerarsi provvisoria in assenza dell'autorizzazione del Giudice Delegato a procedere all'aggiudicazione definitiva.

DURATA GARA

La gara avrà la durata di 02 (due) giorni, e terminerà il secondo giorno all'orario fisso stabilito dal curatore nell'avviso di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 4 (quattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di un'ora.

AGGIUDICAZIONE

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, (prorogato al primo giorno lavorativo nel caso in cui il giorno successivo alla gara sia di sabato o un giorno festivo), il curatore procederà all'aggiudicazione provvisoria, stilando apposito verbale.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà, né il riconoscimento di alcun diritto in capo all'aggiudicatario provvisorio.

Dell'esito delle operazioni di vendita, entro il termine, non tassativo e non perentorio, di 15 (quindici) giorni, il curatore relazionerà al Giudice Delegato, in merito alla congruità delle somme offerte ed all'aggiudicazione dei beni.

Qualora il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, ove esistente, previa possibilità di richiedere il relativo parere all'esperto di fiducia della procedura, dovessero ritenere non congrue le somme, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, infruttifere di interessi, qualora gli stessi non intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua. Qualora il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, ove esistente, dovessero ritenere congrua la somma offerta, sempre previa possibilità di sentire il tecnico di fiducia della curatela, si procederà all'assegnazione dei beni.



Il Giudice Delegato nonché il curatore previa le necessarie autorizzazioni, anche in caso di congruità della somma offerta, a loro insindacabile giudizio e/o su richiesta del creditore iscritto, potranno stabilire, prima di procedere all'assegnazione definitiva dei beni, di effettuare un'ulteriore pubblicazione, per un periodo variabile dai 20 ai 75 giorni, di un avviso pubblico per raccogliere eventuali offerte in misura superiore almeno al 10% di quanto già offerto. L'avviso conterrà l'indicazione del giorno previsto per effettuare l'eventuale gara tra l'aggiudicatario e l'eventuale offerente in aumento, secondo le modalità previste nel presente bando. Le decisioni di tutti gli Organi della procedura sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno, alla cui azione, con la sottoscrizione del presente bando, espressamente rinunciano.

Resta impregiudicata la facoltà del curatore – prevista dall'art. 107, comma IV L.F. – di sospendere le operazioni di vendita ove pervenga, all'indirizzo pec indicato nell'avviso di vendita, entro il decimo giorno successivo alla data di apertura delle buste, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dall'acquirente provvisorio, cauzionata così come previsto dal presente bando.

Il Curatore procederà successivamente, a norma dell'art. 107 comma V L.F., a relazionare al G.D.; quest'ultimo, potrà disporre l'aggiudicazione definitiva o eventualmente esercitare le prerogative di cui all'art. 108 L.F. disponendo una gara finale, volta ad individuare l'acquirente a titolo definitivo, che dovrà avvenire innanzi al professionista delegato sempre in modalità asincrona telematica.

La data e l'ora della gara finale saranno comunicate con le stesse modalità della vendita.

Chiunque potrà partecipare alla gara finale, ma tutti i partecipanti dovranno depositare un'integrazione della cauzione già versata, con le modalità previste nell'avviso di vendita in modo tale che la cauzione complessivamente versata da tutti i partecipanti alla gara finale sia pari al 20% del prezzo offerto con l'offerta migliorativa.

Esaurite le operazioni di vendita il curatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà a saldare il prezzo e a stipulare l'atto di trasferimento dei beni entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Al termine delle operazioni di vendita e della stipula dell'atto di cessione, le cauzioni versate dagli altri offerenti e non inadempienti verranno restituite, senza che gli stessi abbiano diritto ad eventuali interessi. La cauzione versata dall'acquirente definitivo verrà trattenuta dal fallimento ed imputata quale acconto sul prezzo della cessione. Qualora uno dei termini previsti dal presente bando e relativo alle modalità di individuazione dell'offerta e per l'apertura delle buste dovesse scadere nel giorno di sabato e/o di domenica, o in giorno festivo, lo stesso si intenderà



prorogato al primo giorno feriale successivo.

L'acquirente definitivo, in ogni caso, viene reso edotto che sono a suo esclusivo onere e carico, tutti gli adempimenti, anche di carattere economico, necessari per addivenire alla stipula dell'atto di trasferimento del bene, nessuno escluso. Tali adempimenti saranno curati, nel modo più rapido possibile, dall'aggiudicatario definitivo ed il curatore si impegna, previa autorizzazione del Giudice Delegato, a fornire ogni necessario provvedimento autorizzativo ed a collaborare con i tecnici incaricati dall'aggiudicatario.

La stipula dell'atto pubblico avverrà solo dopo aver provveduto ad ogni necessario e propedeutico adempimento, sempre ad onere e cura, anche di natura economica, del soggetto aggiudicatario e senza che questi possa imputare e/o richiedere alcunché agli Organi della Procedura.

A precisazione di quanto innanzi esposto, si specifica espressamente che saranno ad esclusivo carico dell'acquirente definitivo tutti i costi e le spese, per la stipula dell'atto definitivo di trasferimento degli immobili. Nulla, a tale titolo, potrà essere richiesto alla procedura fallimentare.

TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

Il termine per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente cauzioni utilizzato per il versamento delle cauzioni.

Qualora, per il pagamento saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al curatore.

Il residuo del prezzo di aggiudicazione deve essere versato nel termine perentorio sopra specificato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente confisca della cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dal curatore a titolo di fondo spese, salvo conguaglio, per l'assolvimento delle formalità di trasferimento e delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA (in mancanza dei presupposti della Esenzione) oppure non trovi applicazione il meccanismo del reverse charge, l'acquirente sarà tenuto a versare le imposte unitamente al saldo del prezzo nello stesso termine.

Per tutto quanto non previsto varranno le norme di legge.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, o delle spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate che saranno definitivamente incamerata dalla procedura.

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed



in caso di accoglimento ne darà comunicazione al delegato alla vendita.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.

SI PRECISA

che la presente vendita è a corpo e non a misura.

La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese di ogni natura e genere, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia e anche se derivanti dall'uso di materiale non più conforme a legge o dalla presenza nel sottosuolo di residui di qualsiasi natura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Del pari si avverte che non è causa di risarcimento del danno l'eventuale emissione di un ordine di demolizione in considerazione della presenza di abusi non sanabili.

SI AVVERTE

che i beni saranno trasferiti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati su disposizione del G.D. ai sensi dell'art. 108 L.F., dal curatore con spese a carico dell'aggiudicatario, salvo la sentenza dichiarativa di fallimento, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

La proprietà dei beni sarà trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a ministero del Notaio a designarsi dalla procedura, a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento.

Ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, se esistente, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

VISITE



Gli interessati potranno visionare il compendio in oggetto contattando il curatore dott. Michele Natale ai recapiti che avrà cura di inserire nell'avviso di vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, saranno resi pubblici mediante inserimento unitamente alla relazione peritale sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia,

sul sito internet www.astegiudiziarie.it ,

sul sito internet www.astetelematiche.it,

sul portale www.fallimentismcv.it, www.tribunalesantamariacapuavetere.it

per estratto sarà pubblicato a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

sul seguente quotidiano, edizione locale: *Corriere del Mezzogiorno*;

Il curatore potrà inviare comunicazione della pubblicazione del bando a tutti i soggetti che avevano manifestato sia per iscritto che verbalmente, l'interesse all'acquisto dei beni di cui al bando di vendita, nonché a coloro che, ad insindacabile giudizio del curatore, potrebbero essere interessati a formulare manifestazione di interesse all'acquisto dei beni oggetto di vendita.

Santa Maria Capua Vetere, 30.04.2024

Il Giudice delegato

Dott.^{ssa} Marta Sodano

