

Tribunale di Napoli
Sezione Fallimentare

53/2022

59 del 22/04/2024 trasmessa da NOBILI LUCIANO ANTONIO

IL GIUDICE DELEGATO

Letta l'integrazione al programma di liquidazione (avente ad oggetto la vendita dell'azienda), ne dispone l'approvazione, invitando il Curatore al compimento dei relativi atti esecutivi, previo visto del G.d.

IL GIUDICE DELEGATO

Francesco Paolo Feo

dott. Luciano Antonio Nobili
Piazza Amedeo, I 80121 Napoli
cell 3458521090 mail:
lanobili@virgilio.it pec:
lucianoantonio.nobili@odcecnapol
i.it

N° 53/2022

Tribunale di Napoli
Sezione fallimentare
G.D. Dott. Francesco Paolo Feo
Fallimento [REDACTED]
Sentenza del 27 MAGGIO 2022

Istanza 13/2024

Integrazione del programma di liquidazione

Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto curatore della procedura sopra indicata, nel sottolineare che, alla data odierna, il Comitato dei Creditori non si è costituito poiché invitati i creditori, il numero di coloro che hanno dichiarato la propria disponibilità è risultato insufficiente, espone quanto segue:

Premesso

che con sentenza del 27 maggio 2022, Codesto On.le Tribunale, dichiarava il fallimento della [REDACTED], Codice Fiscale e Partita I.V.A. [REDACTED];

che veniva acquisito all'attivo del fallimento il complesso termale sito nel [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

che lo stesso è dotato di due accessi di cui uno solo pedonale attraverso una scala esterna che parte dal Piazzale Cava Grado ed uno sia carrabile che pedonale dalla Via Ruffano n.26. Il complesso immobiliare è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastanti manufatti, pertinenze, accessori ed accessioni per l'esercizio dell'attività di stabilimento termale.

In dettaglio:

- l) Biglietteria sull'accesso di Via Ruffano, palazzina di n.3 (tre) piani adibita a centro di cure termali composta da un piano terra con ingresso/reception, uffici, sala medica, spogliatoi, sala massaggi - piano S1 (primo sottostrada) con reception, sala per trattamenti estetici, sala per

aerosol terapia e spogliatoi piano S2 (secondo sottostrada) con fangoterapia e fangaie, Piscina coperta denominata "Iris 33⁰";

- 2) Ristorante/Bar dotato di due sale coperte e terrazzamenti, cucina/pasticceria, dispense, spogliatoi e celle frigo, piscina coperta semi-circolare denominata "Delle Magnolie 28⁰ -30⁰"
- 3) Piscina rettangolare scoperta denominata "Dei Gerani", piscina rettangolare scoperta con percorso Kneipp 20⁰-40⁰, piscina ovale scoperta 15⁰ -20⁰;
- 4) Piscina scoperta 36⁰ -38⁰ denominata "Bouganville", piscina scoperta 32⁰ -34⁰ denominata "Oleandri";
- 5) Piscina scoperta denominata "Delle Palme" con acqua marina a 36⁰-38⁰, piscina scoperta "Jacuzzi";
- 6) Biglietteria/Reception sull'accesso di Piazzale Cava Grado, Nr. 6 (sei) box/depositi ubicati nelle adiacenze del piazzale di ingresso, vasche di maturazione fanghi, Nr. 2 (due) grotte su Via Cava Grado di cui una adibita a sale filtro, Nr. 5 (cinque) piscine/vasche coperte denominate "Grotte Romane".

Che a seguito della dichiarazione di fallimento della società [REDACTED] il sottoscritto curatore nominava, quali C.T.U. del fallimento, per la valutazione e stima dei beni, i seguenti professionisti:

- a) l'Ing. Nicola Salvi per la valutazione dei beni mobili ed immobili;
- b) il dott. Vincenzo Esposito per la valutazione e stima dell' azienda ai sensi dell'art. 2555 c.c.;
che il dott. Vincenzo Esposito ha valutato l'azienda, intesa quale complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l' esercizio dell' impresa, per un valore complessivo di € 3.000.000,00;
che, pertanto, al fine di procedere alla liquidazione dei beni, acquisiti all'attivo del fallimento, lo scrivente è del parere di procedere alla vendita dell'intero complesso aziendale (art, 2555 c.c.), conseguendo un maggior realizzo ed una maggiore soddisfazione dei creditori, ai sensi dell'art. 214

CCII; che, al fine di acquisire la relazione ipocatastale ultraventennale è opportuno nominare un Notaio, individuato dal sottoscritto nella persona del dott. Massimo Lottini con studio in Napoli; che è, altresì, opportuno nominare un delegato per le operazioni di vendita, secondo il presente programma di liquidazione integrato, individuato dal sottoscritto nella persona della dott.ssa Giovanna Bifulco di Napoli;

Tutto quanto innanzi premesso, il sottoscritto curatore deposita

l'integrazione del programma di liquidazione ai sensi dell'art. 213 CCII;

Considerato che per ottenere il miglior prezzo di realizzo del bene, il sottoscritto è del parere di procedere alla vendita dell' intero complesso aziendale, ai sensi dell'art. 214 CCII, costituito da beni immobili e da beni mobili, mediante procedura competitiva, ai sensi dell'art. 216 CCII, con la ricezione di offerte irrevocabili di acquisto, articolando la vendita in un unico lotto del complesso dei beni, come analiticamente descritto nella relazione tecnica di stima, redatta dal dott. Vincenzo Esposito, ai sensi dell'art. 214 CCII, secondo le seguenti modalità:

Oggetto dell'offerta

Il soggetto interessato dovrà formulare l'offerta con riferimento al LOTTO UNICO comprendente il complesso dei beni mobili ed immobili descritti nella relazione di perizia redatta dal dott. Vincenzo Esposito, depositata il 10 aprile 2024, nonché nelle perizie di stima dei valori dei beni mobili, redatta dall'ing. Nicola Salvi, depositata il 22 giugno 2023, integrata in data 9 novembre 2023 e nella perizia di stima dell'immobile, redatta dall'Ing. Nicola Salvi, depositata il 22 marzo 2024, depositate agli atti del fallimento ed allegate all' avviso di vendita pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it di cui potrà prendersi visione.

1. CONDIZIONI DI VENDITA

il professionista delegato/custode specificherà nell' avviso di vendita 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; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Si rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in

vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell' identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

- il professionista delegato inserisca nell' avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l' "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
- il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:

• in primo luogo, **il TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA.**

PRECISAZIONI:

- il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indicherà altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all' avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell' ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- il professionista indicherà che l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato 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);
- in secondo luogo, 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;

- in terzo luogo e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverossia, il

termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza); • la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

Cauzione

L'offerente dovrà versare — con le modalità telematiche di seguito indicate — una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte - il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- all'esito della verifica sull' ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, 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 in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.P.C.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice delegato

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali; nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza di vendita);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto — nell'ordine di seguito indicato — dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- c) il professionista procederà infine come segue:

' 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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell' avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- 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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Saldo prezzo

- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui al punto 5. Indicato nell' avviso di vendita (con la precisazione che — ai fini della verifica della

tempestività del versamento — si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Napoli, Procedura N. 53/2022 Vendita asta Lotto Unico;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; - laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D Lgs. IO settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della patte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell' art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

Saldo spese _ nel termine fissato per il versamento

del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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 venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento/Atto di compravendita, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redige 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;

Regime della vendita - la vendita ha luogo 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;

- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario; - la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti — con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento — la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali - il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;

- il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it; - il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

Offerta

- l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
- l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- all'offerta devono essere allegati:
 - a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del fallimento recante il seguente IBAN: IT55 0 01005 03400 0000000 10893 dell'importo della cauzione;

- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) 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; - per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (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, comma 4 del DM. n. 32 del 2015); - in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite

bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; 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;

Cauzione - l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sarà versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario della procedura concorsuale, recante l'IBAN sopra indicato;

- il bonifico, con causale "Tribunale Napoli Proc. N. 53/2022 Vendita Lotto Unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l' accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita 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

conseguenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

- 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 alle commissioni bancarie; - 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.

Esame delle offerte

- l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; - la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; - nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provveda 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:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l' area riservata del sito internet sopra indicato; - in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l' anonimato;

Gara tra gli offerenti - la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE)

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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 abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

3. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

- il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all' art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto — in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti — il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d' asta;
- che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione

finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE

contenuto della pubblicità l'avviso di vendita sia reso

pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. I C.P.C. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
- 2, inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'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 indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; - che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice.

Modalità operative della richiesta di pubblicità e fornitura della
piattaforma per la gestione delle operazioni di vendita telematica

- tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;
- 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 c. 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 documentazione da parte del 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 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 del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;

- il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

- caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione 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 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare.

- il professionista delegato sia altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

_ il professionista delegato acquisisca entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita;

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza. Il delegato alla vendita si dovrà attenere, 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; _ 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 modificazioni intervenute;
- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, acquisirà dall'aggiudicatario l'eventuale volontà (scritta) di procedere alla liberazione del cespite (se già non avvenuta) a cura della custodia;
- entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo del 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: numero 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 a debitore, creditori procedente ed intervenuto, creditori iscritti non intervenuti; le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari; le modalità ed i tempi con cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo; la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima; se vi sono creditori iscritti non intervenuti specificando se e quando hanno ricevuto regolare avviso ex art. 498 c.p.c.; 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; se sia stato emesso e/o eseguito l'ordine di liberazione e se l'aggiudicatario ha chiesto che alla liberazione provveda il custode ai sensi dell'art. 560, sesto comma, c.p.c.;

Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore fallimentare dr. Luciano Antonio Nobili, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei documenti relativi.

Il curatore è contattabile ai numeri cell. 345/8521090, e-mail: lanobili@virgilio.it

Codesta integrazione al programma di liquidazione è sottoposta all'approvazione del Giudice Delegato, poiché, come già riportato sopra, il Comitato non si è costituito poiché invitati i creditori, il numero di coloro che hanno dichiarato la propria disponibilità è risultato insufficiente.

Salvo diverse ed ulteriori determinazioni della S.V.

Napoli, 22 aprile 2024

