Studio Legale Parisi
Centro Direzionale di Napoli – Isola G1 – 80143 Napoli – Telefono e Fax 081 787 75 48 –
info.avv.giorgioparisi@gmail.com – pec.avv.giorgioparisi@legalmail.it-

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
Vendita senza incanto con modalità telematiche
Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 82_2023

Io sottoscritto avv. Giorgio Parisi, con Studio in Napoli al Centro Direzionale, Is. G1, quale delegato alla vendita - giusta ordinanza del 01.10.25 del GD dott. Francesco Paolo Feo – 7 Sezione Fallimentare, dei seguenti beni

LOTTO UNO

*Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in catasto al **folio 16, p.lla 5088 sub 2, 5 e 6**.

• **i sub 2 e 5**, costituiscono una palazzina posta in Pignataro Maggiore (Ce) alla Via Casilina (angolo nord ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una scala con un doppio ingresso sia dalla piccola corte esclusiva a confine con l'ampia corte del sub. 6 che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, nel dettaglio:

• **il sub 2**, attualmente in uso alla società XXXXX in forza del contratto di locazione, rapporto locativo oggi *sub iudice*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF per un canone annuo di € 40.906,80#, è costituito da una unità immobiliare collocata al piano primo della palazzina, a cui si accede attraverso una scala con un doppio ingresso sia dall'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, allo stato libera da persone e cose ed in precedenza adibita ad abitazione del custode, si compone di un corridoio che consente l'accesso a una cucina, un bagno, un salone e tre camere da letto, una delle quali è stata ricavata dal confinante sub. 5.

L'unità immobiliare, riportata in catasto del Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, **foglio 16, particella 5088, sub. 2, catg. A/2**, Rendita Catastale € 278,89, confina a nord, est e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina ed a ovest con vano scala e con un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato di proprietà della stessa società in liquidazione.

• **il sub 5** è costituito dall'intero piano terra della palazzina, fisicamente è diviso in due dal vano scala e dall'atrio, la parte posta a est del vano scala si compone di un corridoio che consente l'accesso ad un unico ambiente dello stato di fatto, ma che catastalmente corrisponde a due uffici, un bagno ed un locale Campionari, anche la parte posta a sud del vano scala si compone di un corridoio che consente l'accesso a due uffici, un bagno ed un locale Campionari, al piano primo, il sub. 5 occupa la parte posta a ovest del vano scala ed è costituito da un corridoio che consente l'accesso a cinque uffici ed un bagno, si precisa che catastalmente è riportata una stanza, archivio, che allo stato di fatto è stata accorpata al bene posto ad est del vano scala ed identificato con il sub. 2, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda.

L'immobile è riportato nel catasto del Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, **foglio 16, particella 5088, sub. 5, categ. D/7,** Rendita Catastale € 2.320,00, il cui piano terra confina nell'insieme a nord ovest e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla Strada Vicinale Contrada Vecchia, mentre il piano primo confina a nord, ovest e sud con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina ed a est con vano scala e un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato di prop. della stessa società in liquidazione;

• Corte, di pertinenza esclusiva del sub. 5 vi è una corte, rifinita con pavimentazione in cemento industriale, avente una superfice di 240,00 mq circa.

• **il sub 6,** piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, attualmente in uso alla società XXXXXX in forza del contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 02/08/2018 al n. 011243-serie 3T e codice identificativo TER18T011243000FF per un canone annuo di € 40.906,80#, costituito da cinque corpi di fabbrica che indicheremo, utilizzando le lettere riportate sull'elaborato planimetrico, con edificio B1, edificio B2, Edificio C, edificio D1 ed edificio D2.

• **l'edificio B1**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (angolo nord ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia ha una struttura portante e copertura realizzata con travature reticolari in ferro, si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di quattro ampi ambienti, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, la porta di ingresso principale è posta sul lato nord di fronte alla palazzina uffici, la stessa immette nel primo ambiente il quale funge da front office, rispettivamente, nella maggiore consistenza dell'ambiente antistante posto a sinistra e precisamente nell'angolo nord est è stato ricavato un vano uffici e la stessa cosa nella maggiore consistenza dell'ambiente retrostante posto sempre a sinistra e precisamente nell'angolo sud ovest è stato ricavato sempre un vano uffici, infine lungo il perimetro 28 esterno sono presenti due tettoie;

• **l'edificio B2,** posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (angolo sud ovest del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con travi e tegoloni in cemento armato precompresso, si sviluppa in parte su un unico livello a doppia latezza ed in parte su due livelli fuori terra. Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di quattro ampi ambienti, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, la porta di ingresso

principale è posta sul lato nord di fronte all'edificio B1, la stessa immette nel primo ambiente che occupa la metà dell'edificio posta a est utilizzato come deposito dell'attività di ricambi mezzi, da detto ambiente nell'angolo sud ovest, attraverso una scala interna si giunge al piano primo dove trovano posto i locali, che precedentemente erano utilizzati ad uso ufficio, attualmente si trovano in uno stato di abbandono al cui interno sono contenuti scaffali e faldoni con documentazione varia.

• **l'edificio C**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (nell'angolo nord ovest del lotto a confine con il lato ovest comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, realizzato con struttura portante in parte in muratura e copertura con pannelli sandwich coibentati, si sviluppa su un unico livello fuori terra. Il bene, di forma pressoché ad L, libero su tutti i lati, si compone di quattro locali, tutti con accesso diretto dalla corte esterna, adibiti a servizi igienici e spogliatoi, attualmente presenta uno stato di manutenzione generale dignitoso, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni. Ritornando al piano terra, lungo il lato posto ad ovest, trovano posto tre ambienti che attualmente si presentano in uno stato di abbandono. Infine lungo il perimetro esterno sono presenti 4 tettoie.

• **l'edificio D1**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (a confine con il lato sud del lotto comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede attraverso una l'ampia corte del complesso industriale che dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, è realizzato con struttura portante in parte in acciaio ed in parte in muratura e copertura in parte con lamiere in acciaio ed in parte con travi in acciaio e tavelloni in laterizio, si sviluppa su un unico livello fuori terra, allo stato libera da persone. Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di sei locali, tutti con accesso diretto dalla corte esterna, attualmente si trovano in uno stato di completo abbandono e contengono materiale di varia natura.

• **l'edificio D2**, posto in Pignataro Maggiore alla Via Casilina (nell'angolo nord ovest del lotto a confine con il lato nord comprendente l'intero complesso immobiliare), a cui si accede direttamente dalla corte interna dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, è realizzato con struttura portante in muratura e copertura con solaio in putrelle in acciaio e tavelloni, si sviluppa su un unico livello fuori terra. Il bene, di forma pressoché rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di tre locali, due con accesso diretto dalla corte esterna ed uno dalla strada Vicinale Contrada Vecchia, adibiti a cabina elettrica attualmente presenta uno stato di manutenzione generale appena sufficiente, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni.

• Corte, di pertinenza esclusiva del sub. 6 vi è una corte, rifinita con pavimentazione in cemento industriale, avente una superfice di 1.930,00 mq circa. L'unità immobiliare, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Pignataro Maggiore - VIA CASILINA, piano 1, **foglio 16, particella 5088, Sub 6, Via Casilina snc, piano T-1, categoria D/7**, rendita euro 18.200, 00, confina lungo tutti i lati con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dalla via Casilina. Lo stato dei luoghi descritto corrisponde alla consistenza riportata in catasto.

* ***Stato urbanistico ed edilizio.*** Dall'elaborato peritale in atti a firma del perito edile Andrea Casillo ed ing. Raffaele Cacciapuoti cui si rinvia e che si abbia qui per integralmente trascritta gli immobili risultano realizzati e/o modificati negli anni, per i cui lavori sono state rilasciati i seguenti titoli urbanistici:

- Licenza Edilizia del 04/10/1966 rilasciata alla XXX per la "costruzione Stabilimento in località Taverna per la produzione reti elettrosaldate salvo le distanze legali richieste dalle FF.SS. dall'ANAS, strade private e comunali";
- Licenza Edilizia n. 26/76, rilasciata il 26/10/1976 XXXX, per la "costruzione di un capannone prefabbricato per l'ampliamento del complesso 20 industriale";
- Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore rilasciato il 12/10/1981 per lo "stabilimento della XXXXX, già OMISSIS composto di n. 10 vani, n. 1 Capannone e 5 vani per uffici e magazzino";
- Certificato di Agibilità rilasciato il 24/10/1981 per il "capannone di nuova costruzione con i relativi servizi, di proprietà dell' OMISSIS in ampliamento allo stabilimento già esistente";
- Autorizzazione in Sanatoria rilasciata il 22/06/1989 XXXXXXXX. per la "sanatoria dei lavori eseguiti all'interno del OMISSIS così come specificato nella perizia tecnica allegata alla richiesta di sanatoria";
- Attestato di conformità alla normativa urbanistica rilasciato il 25/01/1991 XXXXX in cui il Comune di Pignataro Maggiore "attesta che i lavori di cui alla autorizzazione in sanatoria rilasciata il 22/6/1989 e indicati nella perizia tecnica OMISSIS sono conformi alla normativa urbanistica";
- Concessione Edilizia in deroga (art. 91 Regolamento Edilizio) n. 26/2000 pratica n. 86/97 rilasciata XXX il 01/06/2000, per "ampliamento stabilimento societario posto alla Via SS. Casilina località Taverna area in catasto al foglio 16 p.lle 95, 148, 149, 244, 246, 242, 116, 117, 118, 119, 28, 92";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45/2002 Pratica Edilizia n. 28/2001 rilasciata XXXXXX. il 20/08/2002, per "opere eseguite in difformità alla concessione edilizia originaria n. 86/97 del 01.06.2000 all'immobile";
- Denuncia di Inizio Attività depositata in atti del Comune di Pignataro Maggiore il 05/08/2008 di cui al prot. 7226 per "opere di manutenzione straordinaria finalizzate a migliorare l'accessibilità al fabbricato industriale";

- Denuncia di Inizio Attività depositata in atti del Comune di Pignataro Maggiore il 11/06/2009 di cui al prot. 5311 per "richiesta di variazione della Denuncia di Inizio Attività opere di manutenzione straordinaria finalizzate a migliorare l'accessibilità al fabbricato industriale";
- Certificato di Agibilità del Comune di Pignataro Maggiore rilasciato il 22/02/2012 21 per "Opificio Industriale di cui alle citate Concessioni Edilizie n. 86/97 e n. 45/02, OMISSIS e alle D.I.A. prat. N. 35/2008, prat n 1/2009 e la richiesta di Variazione della D.I.A. 1/09" per la "agibilità dei locali e delle in Ampliamento dello Stabilimento OMISSIS riportato in catasto al foglio 18 mappale 5088 sub 9 categ D/8 e mappale 5088 sub 10 categ. D/8", con allegata Relazione Tecnica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore, avente ad oggetto "Sopralluogo per rilascio certificato di agibilità".

Per i suddetti titoli urbanistici, a seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Pignataro Maggiore da parte del Curatore, sono stati forni i titoli, le relazioni ed i grafici, tranne per la Concessione Edilizia in deroga, Pratica n. 86/1997, e la Concessione Edilizia in Variante ex articolo 13, Pratica n. 28/2001, per le quali il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici -Edilizia Privata- attesta "Che la Concessione Edilizia in deroga, Pratica n. 86/1997, e la Concessione Edilizia in Variante ex articolo 13, Pratica n. 28/2001, pure essendo censite nel registro delle licenze edilizie, al momento risultano irreperibili nell'archivio storico". A parere degli scriventi, vista la relazione dell'UTC, datata 07/11/2011 (successiva ai titoli urbanistici rilasciati), si può senza dubbio alcuno dichiarare che i manufatti, nella loro consistenza, disposizione e destinazione d'uso, dal punto di vista urbanistico, siano da considerarsi urbanisticamente legittimi, a meno di lievi variazioni non pregiudizievoli, in quanto realizzati in epoca anteriore al sopralluogo, del 07/11/2011, effettuato dal responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pignataro Maggiore. La relazione del 7 novembre 2011 ha per oggetto il sopralluogo per l'istruttoria ed il rilascio del certificato di agibilità dell'Opificio oggetto della presente dalla lettura della stessa risulta che l'ing. Girolamo PARENTE, responsabile del Servizio Tecnico comunale a seguito del sopralluogo effettuato il 7.11.2011, con l'ausilio del collega, Geom. Raffaele VITO, utilizzando i grafici dei progetti autorizzati per effettuare i riscontri tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, (Concessioni Edilizie nn. 86/1997, n. 451/2002, delle D.I.A. prat. n. 35108 del 05.08.2008 prot. 7226, pratica n 11 del 19.01.2009 prot, 537 e della variante del 11.06.2009 prot, 5311), accertò che le opere realizzate erano rispondente a quanto previsto nei grafici di progetto approvati di cui ai predetti Titoli Abilitativi, a meno di lievi variazioni non pregiudizievoli.

Si evidenziano le modeste differenze tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali attuali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli atti urbanistici. L'aggiudicatario che vorrà procedere comunque alla legittimazione urbanistica e catastale del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà inoltrare CILA in sanatoria e/o procedura equipollente, per legittimare le modifiche interne e l'esecuzione delle opere consequenziali. Nella determinazione del valore unitario di stima si è tenuto conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per legittimare urbanisticamente e catastalmente l'immobile staggito (CILA in sanatoria Legge 23/2004 ed esecuzione delle eventuali opere di ripristino). Per gli immobili oggetto della presente, come risulta dall'attestato rilasciato dal responsabile del Servizio Lavori Pubblici – Edilizia Privata, in data 07/febbraio/2025, è possibile procedere al frazionamento urbanistico dell'intero complesso industriale in più lotti, a condizione che per ogni lotto vengano rispettati i requisiti minimi delle aree a standard come previsto dal DM 1444/68, art. 5, trattandosi di un intervento che comporta un aumento del carico urbanistico. Inoltre, è necessario che la destinazione d'uso di ciascun lotto sia compatibile con le previsioni nel paragrafo 2.1.7 delle Norme di Attuazione allegate al PUC vigente. Dalle verifiche effettuate, lasciando l'attuale destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato, risulta che sono verificate le condizioni da rispettare, richiamate dall'attestazione sopra riportata, "nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. La destinazione d'uso di ciascun lotto dovrà essere compatibile con le previsioni nel paragrafo 2.1.7 delle Norme di Attuazione allegate al PUC vigente che prevede: "Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi. La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva di volume vuoto per pieno non maggiore di 400 mc** e, comunque, di 1/5 della potenzialità edificatoria complessivamente consentita".

al prezzo base di € 1.055.000,00#
offerta minima efficace € 791.250,00#
in caso di gara rilanci non inferiori ad € 40.000,00#

AVVISO

- che il giorno **19.01.27** alle ore **10.00** il portale ***www.astetelematiche.it*** attraverso il collegamento operato si procederà alle operazioni di vendita telematica senza incanto con la modalità di gara asincrona nel caso vi siano più offerte, secondo le modalità di seguito elencate e descritte così come determinate nell'Ordinanza di delega.

In tale data ed ora 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 del presente avviso.

Si precisa 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

Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero entro il **18.01.27** alle ore 23.59.

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 dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

IPOTESI di presentazione PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

1 - Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

2 - 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:

si individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

1 - maggior importo del prezzo offerto;

2 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

3 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

4 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Pertanto:

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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve avere 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 debba aver luogo con le seguenti modalità:

1- Bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli – Sezione Fallimentare – Liq. Giud. 82_23 le cui coordinate verranno indicate dal delegato oppure:

2 - Consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, Liquidazione Giudiziale n. 82_23"

Si avverte che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

VERSAMENTO DEL SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare 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). A seguito della Registrazione,

trascrizione e cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, laddove non ne sia fatto esonero, l'esubero di tale somma versata verrà restituita all'aggiudicatario al netto dei compensi liquidati dal GE a carico dello stesso.

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 come indicato.

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.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA
DISPOSIZIONI GENERALI

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è ***www.astetelematiche.it;***

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giorgio Parisi;

OFFERTA

L'offerta, per singolo lotto, deve 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 deve 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 siano allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) 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;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

- che, 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 D.M. n. 32 del 2015);

- che, 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);
- che, 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; che, 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 non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita telematica aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale *"Tribunale di Napoli - Liq. Giud. 82_23 – Lotto _____ (*di riferimento*) - 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 consequenziali, 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 è 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 saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

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

Procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicata

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 abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

1 - 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;

2 - 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;

3 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara ha 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.

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.

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).

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:

1 - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

2 - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

3 - 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;

Il professionista delegato provvede dunque a:

1 - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

2 - 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;

3 - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SANABILITA'

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

*inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 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; * 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.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto * pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.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;
*Pubblicità eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano “Il Mattino”, edizione locale.
*Pubblicità commerciale si svolga anche mediante Stampa ed invio di missive in formato A4 alle aziende potenzialmente interessate appartenenti alla stessa categoria merceologica del bene/azienda in vendita con distribuzione almeno 20 giorni prima di n. 200 missive

All’indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ dovranno prenotarsi, costituendone un diritto per gli interessati alla vendita, in un tempo congruo all’espletamento, gli accessi per la visione dell’immobile da parte degli interessati. Per ogni informazione contattare il numero 0817877548 ovvero info.avv.giorgioparisi@gmail.com

Per quanto in Ordinanza non indicato e qui non riportato si rinvia alla vigente disciplina in materia di vendite esecutive immobiliari e Liquidazioni Giudiziarie in quanto applicabili

Si precisa che, ai sensi dell’art. 570 c.p.c., ogni altra ulteriore informazione potrà essere richiesta ed ottenuta presso la indicata Cancelleria del Tribunale da chiunque abbia comprovato interesse.

Napoli,

Il delegato alla vendita
avv. Giorgio Parisi