Studio Russo Associati
+39 081 410324
Via Armando Diaz n. 8
80134 Napoli (NA)

dottoressa
Giuseppina Russo
giuseppina.russo@associatirusso.it
+39 338 8556287

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA EX ART. 107 LEGGE FALL.

*****

Ill.mo Giudice Delegato,

la sottoscritta Dott.ssa Giuseppina Russo, nella qualità di Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

– con decreto è stato approvato il programma di liquidazione;

– in esecuzione dello stesso si rende necessario procedere alla dismissione di un asset compreso nell'attivo fallimentare;

RASSEGNA QUANTO SEGUE

ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione alla vendita e, pertanto,

CHIEDE

l'autorizzazione a procedere alla liquidazione del **diritto di godimento del posto barca** sito nel **Porto Turistico di Sancio Cattolico (Marina di Procida)**, nel **Comune di Procida**, con scadenza il 31.12.2035 avente le seguenti caratteristiche:

Identificativo: Numero 01, Categoria IX.

Dimensioni: Lunghezza 24,00 ml, Larghezza 6,50 m (superficie mq 24,00).

Prezzo base d'asta: €. **148.700,00 (centoqurantottosettecento/00)**

Le operazioni di vendita saranno svolte dal medesimo curatore presso il proprio studio sito in Napoli alla via Armando Diaz n. 8 con modalità di vendita telematica ed eventuale gara in modalità asincrona.

La scrivente propone di affidare la gestione della vendita telematica alla società Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. con piattaforma telematica: www.astetelematiche.it., iscritta al Registro del Ministero della Giustizia quale soggetto specializzato alle operazioni di vendita.

La anzidetta società ha stipulato una convenzione con il Tribunale di Napoli sia per quanto riguarda le aste fallimentari che le esecuzioni immobiliari e garantisce la diffusione pubblicitaria della vendita su tutto il territorio nazionale.

La procedura competitiva dovrà svolgersi con le seguenti modalità:

CONDIZIONI DI VENDITA

- le visite degli immobili dovranno pervenire mediante prenotazione sul portale PVP e saranno gestite dallo scrivente professionista delegato o comunque prendendo contatto con la sottoscritta.

- le offerte verranno dichiarate ammissibili se non inferiori all'offerta minima;

- la professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa ed il giorno della vendita sarà fissato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora); in tale giorno 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 nell'avviso di vendita;

- Non sono ammesse, in nessun caso offerte con riserva di nomina del contraente né offerte condizionate.

- 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 caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nell'avviso di vendita ed inizierà subito dopo la verifica di ammissibilità delle offerte;

• in caso di avvio della gara tra più offerenti: essa avrà termine alle ore 11,00 al giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 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 16 prolungamenti e, quindi, per un totale di 4 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.

• Qualora gli offerenti non presentino rilanci in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

• Se invece si procederà alla gara e le offerte supereranno il prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato a colui che avrà offerto un maggiore prezzo; se l'offerta supererà il prezzo minimo, il bene verrà ugualmente assegnato al maggior offerente;

• 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

sarà 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 e di importo pari all'offerta minima (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).

• Al termine della gara si procederà all'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente alle condizioni previste dal contratto di cessione di diritti di godimento a lungo termine di Posto Barca.

• CAUZIONE. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà 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 dovrà 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; la cauzione dovrà essere versata 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). 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.

• SALDO PREZZO. Il versamento del prezzo dovrà essere effettuato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (o nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario) tramite bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare oppure tramite consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Fallimentare Tribunale di Napoli 61/2020"; sarà data facoltà all'aggiudicatario di accedere ad un mutuo ipotecario o contratto di finanziamento.

• L'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% del prezzo aggiudicato a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita

• Per quanto riguarda la pubblicità legale, la scrivente professionista in conformità alle disposizioni di cui agli art. 490 e ss. c.p.c. chiede che l'avviso di vendita sia reso pubblico nel modo seguente:

a) 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, copia dei provvedimenti autorizzativi della 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;

b) inserimento dell'autorizzazione alla 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;

c) pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita **sul quotidiano** "Corriere della Sera", nonché sui siti internet specializzati, al fine di garantire la massima diffusione e conoscibilità.

la cessione dei beni avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano con tutte le pertinenze accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 o la mancanza di autorizzazioni o di qualità o di difformità dei beni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

I beni verranno venduti secondo la suddivisione indicata nel programma di liquidazione ed al prezzo ivi indicato:

LOTTO UNICO:

Diritto di godimento di Posto Barca di categoria IX della consistenza dello specchio acqueo di mq. 156 e precisamente della lunghezza di metri 24 e della larghezza di metri 6,50, posto sul Molo di Sopraflutto ed indicato con il numero IX – 01 scadenza 31.12.2035.

Prezzo base: € 148.700,00 (centoquarantottosettecento/00)

Offerta minima ridotta al 10%: € 133.830,00 (centotrentatreottocentotrenta/00)

Aumento minimo a rilancio: 5.000,00 (cinquemila,00) VENDITA TELEMATICA

MODALITA' DI CESSIONE

Ai sensi dell'art. 5 del contratto di cessione dei diritti di godimento a lungo termine di posto barca intercorrente tra Marina di Procida S.p.A sottoscritto dalle parti in data 30.12.2010.

La società Marina di Procida S.p.A ha diritto di prelazione all'acquisto. Esso potrà essere esercitato entro il 30 gg dalla comunicazione dell'esito della gara alle medesime condizioni. A tal fine contestualmente alla chiusura del verbale di aggiudicazione **provvisoria**, la procedura comunicherà tempestivamente l'eventuale esito favorevole dell'asta, mediante raccomandata con avviso di ricevimento al domicilio sito in Procida via Roma n.1 anticipandola mezzo pec all'indirizzo marinadiprocidaspa@pec.it.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di cessione, che avverrà con invito del curatore a comparire presso il Notaio indicato dalla procedura. L'aggiudicatario è tenuto altresì a corrispondere al momento della stipula della cessione del contratto di godimento l'imposta di registro pari al 2% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura accertata dall'Agenzia delle Entrate. Rimarranno a carico dell'aggiudicatario definitivo l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura d'asta e di vendita quali, onorari notarili tasse imposte accessori spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Oltre gli oneri dei servizi portuali ed accessori maturati nell'anno in corso e quelli dell'anno precedente.

Nel caso di mancata stipula del contratto per fatto o colpa dell'aggiudicatario. Quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto di maggior danno.

Tanto premesso, la dottoressa Giuseppina Russo,

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice Delegato autorizzi l'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione, disponendo di:

- affidare la gestione della vendita telematica alla società Astegiudiziarieinlinea S.p.A. mediante il portale www.astelematiche.it;
- affidare alla società Astegiudiziarieinlinea S.p.A. gli adempimenti pubblicitari;

Salvo diverso avviso della S.V.Ill.ma.

Napoli 20/01/2026 Dott.ssa Giuseppina Russo