TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 60/2023

"A CASA SOCIETA' AGRICOLA SRL"

ORDINANZA DI DELEGA EX ART. 591 bis cpc

Il Giudice Delegato,

considerati i maggiori costi della vendita telematica, al fine di garantire il miglior risultato possibile per la procedura

DISPONE

che gli immobili di seguito descritti siano venduti senza incanto con le modalità della vendita analogica. E precisamente:

LOTTO 1

Appezzamenti di terreno incolto qualità vigneto in Solopaca (AV), della complessiva superficie catastale pari a 25.920 mq., *individuati in NCT al fg. 8 p.lle 213-243-244-245-257-344-360,* meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Giorgio Adamo

Prezzo base euro 199.550,00

LOTTO 2

Appezzamenti di terreno boschivo non coltivato in Tufo (AV), della complessiva superficie catastale pari a 52.212 mq*., individuati in NCT al fg. 5 p.lle 15-16-17-18-29-30-40-41-65-66-68-69-78-79-86-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-126-31-33* meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Davide Portolano

Prezzo base euro 179.000,00

Delegata la vendita al professionista indicato dalla curatela avv. Gilda Ferri,

letto l'art. 591 bis c.p.c.

DISPONE

Che il professionista delegato, entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza provveda a : 1) redigere l'avviso di vendita secondo le prescrizioni seguenti; 2) determinare il termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa, che dovrà essere fissato non prima di 90 giorni e non oltre 120 giorni dalla data di inserimento dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche; 3) nonché ad indicare obbligatoriamente, quale data di apertura delle buste, il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte.

DISPONE

Che laddove la vendita fissata vada deserta, il delegato fissi una nuova vendita nel rispetto dei termini di cui all'art. 591 c.p.c., secondo le previsioni di cui al terzo comma dell'art. 569 c.p.c. e con il ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita e, nel caso che anche questo tentativo di vendita si riveli infruttuoso, un terzo tentativo con prezzo ulteriormente ribassato di un quarto.

DISPONE

Che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato depositi sintetica relazione sui possibili motivi dell'esito negativo delle (tre) vendite.

DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA DELEGATO SI ATTENGA ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI

Controlli documentali

Preliminarmente verifichi la titolarità degli immobili staggiti e se vi siano formalità pregiudizievoli, qualora la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulti inidonea o incompleta segnali prontamente la circostanza al Giudice;

Avviso di vendita

Rediga entro il suddetto termine di giorni 90 l'avviso di vendita senza incanto ex art. 571 c.p.c..

Il Delegato **indichi il prezzo che qui si determina come da stima dell'esperto in atti**, con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base e con l'espressa indicazione che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'avviso conterrà anche la descrizione delle modalità di offerta – cauzione di cui al successivo paragrafo.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire non oltre il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione mediante assegno bancario NT o accredito in conto corrente a beneficio della procedura. Autorizza all'uopo il professionista delegato ad aprire un conto corrente vincolato all'ordine del Giudice per il versamento del saldo prezzo ed un secondo conto corrente per il versamento delle spese di trasferimento, che lo stesso professionista potrà movimentare senza autorizzazione del Giudice, salvo rendiconto finale.

Il compendio staggito dovrà essere descritto nell'avviso e così poi nel decreto ex art. 586 c.p.c. con l'espressa indicazione dei confini, dei dati catastali della rispondenza o meno dello stato dei luoghi alla planimetria catastale, della concessione edilizia e/o permesso in sanatoria, della sanabilità o meno delle eventuali irregolarità urbanistiche riscontrate;

Modalità di visita degli immobili

Il professionista delegato specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai dieci giorni prima della data fissata per la vendita; che la richiesta di visita dovrà essere inoltrata dagli interessati mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, con l'avvertenza che, inoltrata la richiesta, la visita dovrà avvenire entro 15 giorni.

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;

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità sarà effettuata secondo le seguenti prescrizioni:

- inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica *"portale delle vendite pubbliche"* almeno 45 giorni prima della presentazione delle offerte.

- inserzione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 c.p.c. di copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con relativi allegati sul sito internet "Aste Giudiziarie Inlinea spa";

- distribuzione di 500 volantini pubblicitari nel centro abitato dei comuni di Tufo e di Solopaca nonché presso le aziende vinicole ubicate nella zona circostante i terreni in vendita.

Gli adempimenti indicati saranno eseguiti a cura del professionista delegato.

La pubblicità sul sito Internet e la distribuzione dei volantini pubblicitari sia eseguita da "Aste Giudiziarie in linea spa" mediante richiesta alla stessa formulata da parte del professionista delegato, che farà pervenire alla società la documentazione necessaria almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Offerte e aggiudicazione

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno precedente a quello della vendita, in busta chiusa e completamente in bianco presso lo studio del professionista delegato.

La busta contenente l'offerta e gli allegati potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà precisare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, esibendo un valido documento di riconoscimento.

L’esame delle offerte e la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi presso lo studio del professionista delegato.

2) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale che per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte, depositando la procura speciale notarile di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

Se l’offerente è minorenne l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare.

Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. All’offerta dovrà essere allegato il certificato camerale in corso di validità attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante.

3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo comma) e dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente.

Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione.

L’offerta deve contenere l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della

certificazione ipotecaria notarile e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquisire.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (579 c.p.c. 3 c.).

4) All'offerta deve essere allegato a cauzione un assegno circolare non trasferibile all'ordine del Fallimento di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte all'orario sopra indicato.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno contestualmente invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta. Ai fini della individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento, dell'importo indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita.

All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato.

6) Il professionista delegato provvederà alla immediata comunicazione alla cancelleria ed al curatore dell'avvenuta aggiudicazione, nonché dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

Prescrizioni e modalita' della vendita

1) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento.

2) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo alla procedura fallimentare entro e non oltre il termine perentorio di centoventi giorni (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario stesso nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc.), senza alcuna sospensione feriale, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, con le modalità indicate dal professionista delegato.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare unitamente al saldo del prezzo anche l'importo delle spese di trasferimento, nella misura determinata dal professionista delegato.

3) Saranno a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario gli adempimenti di cancellazione delle formalità;

Decreto di trasferimento

Nel termine di 30 giorni dal versamento del saldo prezzo il professionista delegato provvederà a predisporre e a trasmettere al Giudice la minuta del decreto di trasferimento in formato word, allegando il fascicolo contenente i verbali della vendita ed ogni altro atto o documento accessorio (avviso vendita, pubblicità, copia assegni etc.), riportando altresì l'elenco delle formalità di cui occorre disporre la cancellazione.

Napoli, li 7 Maggio 2026

Il Giudice Delegato

Dott. Francesco Paolo Feo