TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTARE

Il Giudice delegato al fallimento n. 30/2021 Wattsud [redacted], dichiarato con sentenza del 15/04/2021 G.D., Dott. Antonio Cirma

letti gli atti della procedura fallimentare sopra indicata
letta l'istanza di vendita e la documentazione allegata;
letta la relazione ipocatastale relativa ai beni immobili facenti parte del ramo aziendale da porre in vendita redatta dal notaio dott. Elda Romano e depositata in sede di concordato;
lette le relazioni peritali a firma dell'ing. Enrico Rossetti relativamente ai beni mobili, dell'arch. Pietro D'Anna relativamente ai beni immobili, del dott. Raffaele Infante relativamente alla valutazione complessiva del ramo d'azienda;
considerato che sulla scorta della documentazione in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del ramo d'azienda;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sottoindicati *ex* artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c. ed ex art. 107 L.F. e 216 CCII;
considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591 bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

preso atto dell'esistenza di un contratto di affitto d'azienda stipulato in data 03/08/2021, che riconosce all'affittuario un diritto di prelazione in caso di vendita del ramo aziendale;

ritenuto necessario assicurare che tale diritto venga salvaguardato nel corso della procedura competitiva;

DISPONE

La vendita del Ramo d'azienda Wattsud Lavorazioni Elettromeccaniche di Precisione S.p.A.

LOTTO UNICO:

CONSISTENZA DEL RAMO

Il Ramo d'azienda oggetto di trasferimento sarà composto esclusivamente da:

1) i beni mobili di seguito indicati ovvero le attrezzature e le rimanenze così come meglio descritte nella perizia dall'ingegnere Enrico Rossetti;

2) i beni immobili di seguito indicati e come meglio descritti nella perizia dall'architetto Pietro D'Anna;

3) i contratti di lavoro in essere con il personale dipendente al momento ceduto temporaneamente alla società titolare del contratto di fitto di ramo d'azienda stipulato con la curatela fallimentare.

- Beni mobili periziati dall'ingegnere Rossetti

1. Linea di montaggio trasformatori di misura in media tensione completa di autoclave lineare per impregnazioni sotto vuoto;

2. Miscelatori sotto vuoto per il degasaggio delle resine di impregnazione;

3. Macchine avvolgitrici per la realizzazione di bobine ed avvolgimenti elettrici su nuclei toroidali;

4. Macchine e attrezzature per lavorazioni meccaniche;

5. Mezzi per la movimentazione interna e sollevamento;

6. Impianti ausiliari di stabilimento;

7. Apparecchiature ed impianti per collaudi elettrici in media e bassa tensione;

8. Mobili e apparecchiature d'ufficio;

9. Materie prime composta per lo più da piastre di acciaio;

10. Prodotti finiti, trasformatori.

- Beni immobili periziati dall'architetto Pietro D'Anna e consistenti nel complesso immobiliare sito in Casavatore al viale Guglielmo Marconi n. 191/193, così di seguito dallo stesso denominati e valutati:

FABBRICATO A = 1.742,83 mq

FABBRICATO RURALE = 59,31 mq

FABBRICATO B = 3.177,45 mq

LOCALI ACCESSORI FABBRICATO A = 125,23 mq

LOCALI ACCESSORI FABBRICATO B = 75,41 mq

TETTOIE A = 22,74 mq

TETTOIE B = 33,80 mq

LOCALI TECNICI A= 2,71 mq

LOCALI TECNICI B= 12,35 mq

POSTI AUTO SCOPERTI = 1.372,20 mq

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

I singoli beni del detto complesso immobiliare sono censiti al Catasto Fabbricati di Napoli al:

- Foglio 4, particella 115, sub 3, categoria D/01, piano T1 – in perizia denominato FABBRICATO A;

- Foglio 4, particella 655, categoria C/2, classe 5, mq 40 – in perizia denominato FABBRICATO RURALE

- Foglio 4, particella 10, sub 1, categoria D/1, piano T12 – in perizia denominato FABBRICATO B;

- Foglio 4, particella 10, sub 2, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 – in perizia denominato FABBRICATO B.

- Contratti di lavoro subordinati dei n. 33 dipendenti attualmente in forza alla società affittuaria dell'azienda, (lavoratori singolarmente individuati nell'elenco di cui all'allegato n. 2 del disciplinare procedura competitiva per proposte di affitto d'azienda);

Sono esclusi dalla procedura competitiva e, di conseguenza, dal perimetro del Ramo qualsivoglia bene e/o rapporto che non sia espressamente indicato come rientrante nel Ramo e nel presente Bando, e ciò anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2558 c.c.;

VALORE D'ASTA: € 4.042.295,31

OFFERTA MINIMA: € 3.031.721,48

bene/i meglio identificato/i nelle relazioni peritali e di stima dell'ing. Enrico Rossetti, dell'arch. Pietro D'Anna e del dott. Raffaele Infante e relativi allegati, nonché nell'elenco di cui all'allegato n. 2 del disciplinare procedura competitiva per proposte di affitto d'azienda.

AUTORIZZA

il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'ing. Enrico Rossetti, dell'arch. Pietro D'Anna e del dott. Raffaele Infante, quest'ultimo nella qualità di professionista che ha valutato l'asset da mettere a bando di gara, per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita;

DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita e per la eventuale assegnazione l'avv. Vincenzo Barone;

INVITA

il delegato a conferire al G.E. sulla insorgenza di eventuali problematiche attinenti alle operazioni di cui in seguito.

DISPONE

che la Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza, a mezzo posta elettronica certificata, alla comunicazione del presente provvedimento al curatore e al professionista delegato;

un acconto di euro 1.500,00 - quale anticipo sul compenso, nonché quale fondo spese per la pubblicità ex art. 490 c.p.c., commi 2 e 3, c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato e per le spese necessarie per la vendita telematica e le spese per la pubblicazione per il PVP - in favore del professionista delegato e, pertanto, autorizza il curatore di provvedere al versamento con le somme presenti sul conto corrente della procedura fallimentare.

FISSA

in complessivi mesi 24 la durata della delega; disponendo che il delegato attui almeno un esperimento di vendita per il primo anno e due per l'anno successivo.

alla scadenza del termine il professionista delegato rimetterà gli atti al G.D. per i provvedimenti del caso.

Il Giudice delegato **DISPONE** che il professionista provveda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche entro il termine indicato, di seguito, nella sezione "pubblicità legale".

TEMPO E LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

Quanto al tempo di svolgimento delle operazioni delegate si precisa quanto segue:

gli esperimenti di vendita non dovranno essere fissati tra il 1° e il 31 agosto.

Quanto al luogo di svolgimento delle operazioni delegate **DISPONE** che:

I. la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea;

II. tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA DISPONE:

a. che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **DUE RIBASSI**;

b. che depositi dopo ciascun esperimento di vendita un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte.

Il **G.D.**, inoltre, **DISPONE** che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Avviso di vendita

DISPONE:

- che il professionista delegato specifichi nell'avviso di vendita che le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito **https://pvp.giustizia.it** mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione;

- che 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 la "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);

- che 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** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** di € 1.000,00, salvo che il professionista delegato non ritenga di indicare una somma più elevata nell'avviso di vendita in base alle circostanze del caso.

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00

da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

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

• 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

DISPONE: che l'offerente versi – 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

DISPONE:

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

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda 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 provvisoriamente 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 provvisoriamente 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);

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 nel prosieguo della presente ordinanza);

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 provvisoriamente 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato provvisoriamente 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).

Saldo prezzo

DISPONE:

- che il versamento del saldo del prezzo e **degli onorari d'asta del professionista delegato alla vendita a carico dell'aggiudicatario** debba aver luogo entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022):** anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg;

- che l'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal professionista delegato con apposita comunicazione;

- che il relativo versamento dovrà aver luogo con le seguenti modalità**:** **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del g.d. con indicazione del numero della procedura 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);

- che, 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 proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione),

formulerà apposita istanza al g.d. e fisserà la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri integranti l'azienda, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il ramo d' azienda si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Trasferimento di proprietà

DISPONE:

L' immissione nel possesso dell'azienda e dei beni immobili avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dall'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative all' immissione nel possesso, quelle relative alla cancellazione di tutti i vincoli cancellabili, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Ovvero

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile (ove non a carico della procedura).

Rinvio DISPONE che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge in quanto compatibili.

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

DISPONE:

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

- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: **www.astetelematiche.it** ;

- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

Offerta

DISPONE:

- che 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;

- che 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;

- che all'offerta siano **allegati:**

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente **IBAN: IT29I0326822300052849400447** dell'importo della cauzione;

c) 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);

d) 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 (a pena di inammissibilità);

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);

f) 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 (a pena di inammissibilità);

g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

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

i) la dichiarazione espressa di aver preso visione delle perizie e relazioni di stima, nonché dei documenti di vendita pubblicati;

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

- che, in particolare, il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, sia inviato all'indirizzo PEC **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). Si precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti online" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- 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, comma 1, 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, comma 1, 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

DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato;

- che il bonifico, con causale "Fall. RG N. _____ lotto _____, versamento cauzione", **deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta:** qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che 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 e 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;

- che, 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;

- che 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

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- che 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;

- che 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;

- che, 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

DISPONE:

- che 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: 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);

- che 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 provvisoria

DISPONE: che 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).

Salvaguardia del diritto di prelazione dell'affittuario

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria il professionista delegato dovrà:

1. **Comunicare** all'affittuario, con modalità tracciabile, il contenuto del bando e le condizioni di vendita.
2. Prevedere espressamente nel bando che:
   - l'affittuario **ha diritto di prelazione** al prezzo risultante dall'aggiudicazione provvisoria;
   - entro il termine (di norma 10 giorni) dalla comunicazione del prezzo di aggiudicazione provvisoria, l'affittuario può esercitare la prelazione **offrendo prezzo e condizioni identiche**.
3. In caso di esercizio della prelazione, l'affittuario diviene automaticamente aggiudicatario definitivo.
4. In caso di mancato esercizio, l'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva.

PUBBLICITÀ LEGALE

DISPONE:

che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento dell'avviso di vendita (e dei relativi allegati) sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno a 60 giorni prima della data di vendita;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle relazioni peritali e di stima sul sito web www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;

- che, 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, comma 2, c.p.c.;

• per l'ulteriore forma di pubblicità sopra indicata 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 sessanta (60) 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;

- che 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, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

• provvedere al pagamento delle spettanze dovute per i servizi di pubblicità e del gestore della vendita telematica, mediante prelevamento delle somme dal

fondo spese versato dalla curatela fallimentare entro i termini di scadenza delle fatture ricevute e, in ogni caso, non oltre la data di svolgimento di ogni singolo tentativo di vendita;

- che 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;

- che il professionista delegato acquisisca entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e commerciale.

Si comunichi.

Aversa 24/03/2026

IL G.D.

Dott. Antonio Cirma