



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO N. 100/2014**  
**GIUDICE DELEGATO DOTT.ssa SIMONA DI RAUSO**  
**CURATORE AVV. MARIAROSARIA MENDITTO**  
**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA con la modalità della GARA**  
**TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema**  
**dei plurimi rilanci**

Il giudice delegato,

- vista l'istanza del curatore presentata in data 1° febbraio 2024 per la vendita dei diritti immobiliari appartenenti al fallito;
- visto il parere del Comitato dei Creditori;
- rilevato che ai sensi dell'art. 107 l.f. alle vendite in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- rilevato che l'art. 591-bis c.p.c., nell'ambito della disciplina codicistica delle vendite immobiliari, prevede la possibilità di delegare le operazioni di vendita ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.;
- ritenuto che, nel caso di specie, tale modalità di vendita sia anche la più funzionale ai fini della liquidazione fallimentare;
- considerato che, a norma dell'art. 569, c. 4, c.p.c., come modificato dal D.L. 3 maggio 2016, n. 59 *"il Giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*;

**P.Q.M.**

Visti gli artt. 107 L.F., 570 e ss. e 591-bis c.p.c.

**ordina**

la vendita, con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, delle seguenti unità immobiliari di pertinenza del fallimento

**LOTTO UNICO**

piena ed intera proprietà dell'**Opificio** sito in Mondragone (CE), Località Pineta Nuova, via Mazzafarro, snc, identificata al C.F. al foglio di mappa 54, p.lla 5153, sub 5, piano terra, cat. D/1, Rendita €. 15.250,00.



L'intera particella si estende per circa 10.640 mq., mentre i manufatti coprono un'area di mq. 1.260.

Zona periferica, a sud della città di Mondragone, vicinissima alla strada statale 7 quater (domiziana) di collegamento fra Roma e Napoli. Ottima quindi la posizione da punto di vista della accessibilità.

La zona circostante è prettamente agricola destinata alla coltivazione dei campi. Priva di servizi essenziali (alimentari, tabacchi, macelleria etc.), ma buona da un punto di vista logistico.

Scarsi sono i collegamenti pubblici (meglio descritto nell'allegata certificazione notarile ipocatastale e nella relazione di stima dell'arch. Marco Santacroce alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile).

Si dà atto in particolare che l'esperto stimatore ha riferito che: Non vi è conformità catastale limitatamente alla planimetria.

Da un punto di vista urbanistico l'immobile non è conforme per i seguenti motivi:

l'Opificio è stato ampliato dopo il 2001, in variante a volumi esistenti già prima del 1967, con Concessione Edilizia n. 121 del 19 settembre 2002: la concessione rilasciata riguardava la manutenzione straordinaria e l'adeguamento igienico funzionale di un'azienda agricola sita in loc. Pineta Nuova, con la prescrizione che la recinzione avvenisse solamente lungo la parte prospiciente la strada.

Tuttavia le opere furono realizzate in difformità a tale licenza il luogo di:

Un ampliamento dell'attuale cella frigo fino all'area di carico;

La costruzione ex novo dei locali impianti posti nell'angolo nord/est del lotto;

La costruzione di un'officina posta nell'angolo nord/ovest;

Realizzazione della Cella Frigo identificata alla lettera "A" del grafico che segue;

Realizzazione di tettoie Aperte identificata alla lettera "B" del grafico che segue;

Realizzazione del locale deposito identificata alla lettera "C" del grafico che segue.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'articolo dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Risulta ordinanza di demolizione delle opere abusive, a parere dell'esperto tali opere non sono più sanabili. I costi per la demolizione sono quantificabili a corpo in €. 35.000,00.

L'immobile non è dotato del Certificato di Agibilità.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.

L'immobile non si trova, nelle condizioni previste dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto.



L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

L'immobile risulta attualmente occupato in virtù di contratto di comodato oneroso stipulato dalla procedura con la previsione dell'obbligo da parte della comodataria di riconsegna dell'immobile libero e vuoto da persone e cose, entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione

**PREZZO DI BASE: euro 185.000,00 OLTRE IMPOSTE E ONERI DI LEGGE**

**OFFERTA MINIMA: euro 138.750,00 OLTRE IMPOSTE E ONERI DI LEGGE (pari al 75% del prezzo di BASE)**

#### **DISPONE**

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società ABILIO S.p.a.
- che il **PORTALE del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)
- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il Professionista delegato;

#### **DELEGA**

per le operazioni di vendita, compresi gli eventuali successivi esperimenti di vendita con i ribassi di legge ex art. 591 c.p.c., la predisposizione della bozza di decreto di trasferimento, la sua successiva trascrizione, la cancellazione dei gravami e le altre attività connesse e conseguenziali, il professionista delegato dott.ssa Maria Pina Iorio;

#### **AUTORIZZA**

il Curatore a fornire al Professionista delegato ogni informazione e/o documento ritenuto utile per la formazione dell'avviso di vendita;

#### **DISPONE**

che le condizioni della vendita e gli adempimenti cui sono tenuti il Curatore e il Professionista delegato (in tema di pubblicità, comunicazione dell'avviso di vendita con la specificazione delle modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'iter di aggiudicazione, attività connesse e conseguenziali) siano regolati dalle seguenti disposizioni.

#### **Condizioni della vendita**

- La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.
- L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; esse saranno cancellate a cura della procedura fallimentare, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento e a spese



dell'aggiudicatario. Il professionista segnali nell'avviso di vendita, nella pubblicità, nel futuro decreto di trasferimento le eventuali formalità esistenti sul bene che non saranno oggetto di cancellazione a seguito di acquisto da parte dell'aggiudicatario.

- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno - come per legge - a carico dell'acquirente.
- La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal Giudice delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte; il decreto sarà quindi trascritto nei registri immobiliari a cura della procura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- Il Curatore assicurerà agli interessati all'acquisto, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita. Le richieste di visita dovranno inviarsi a mezzo pec (all'indirizzo di posta elettronica [f100.2014santamariacapuavetere@pecfallimenti.it](mailto:f100.2014santamariacapuavetere@pecfallimenti.it)). Il Curatore o il suo collaboratore o coadiutore in loco programmeranno le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

#### **Adempimenti del Curatore e del Professionista delegato**

Il Professionista delegato provvederà a formare, subito dopo l'accettazione dell'incarico, e comunque entro e non oltre 60 giorni dal conferimento dello stesso, l'avviso di vendita e procederà alla vendita con le seguenti modalità:

##### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

- a) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
- b) L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).
- c) 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.
- d) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei



certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

e) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

f) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

g) Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

h) Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

i) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

j) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

k) L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

**l) L'offerta dovrà altresì indicare:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia del Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a Fallimento Eurofridge srl i liquidazione n. 100/2014 IBAN IT27H089877484000000600099 dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.



m) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

n) Il bonifico, con causale "Fall. n. 100.2014 R.G. Fall., lotto n. unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

o) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 44712000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

p) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previa richiesta del Professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;



- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Deliberazione sulle offerte**

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta valida**, il Professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che 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 questo caso, il Professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice delegato e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita. La gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista avrà avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 500,00.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita. La piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **Aggiudicazione**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, 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. Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì richiedere alla procedura di riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Successivamente all'aggiudicazione, il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura fallimentare su cui effettuare il pagamento del saldo.

#### **Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento**



L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). **Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del Professionista delegato.**

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015.**

A tal fine, **entro 30 giorni dall'aggiudicazione o - se minore - entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo**, il Professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM n. 227/2015.

Sarà cura del Professionista delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà dare esplicita comunicazione al Professionista delegato.

### **Variabili**

Il Professionista delegato dovrà provvedere altresì a:

A) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 C.P.C. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590-bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da un pubblico ufficiale;

B) dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 C.P.C. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.

### **Adempimenti pubblicitari**



- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità separatamente per ciascun tentativo di vendita, indicando nell'avviso il nominativo del Curatore con il relativo indirizzo dello studio e l'indirizzo pec della procedura, per consentire gli accessi e le visite all'immobile, nonché con le seguenti modalità: **a)** mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490, comma 1, C.P.C. e art. 161-quater disp. att. C.P.C. dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto;
- b)** dell'avviso di vendita integrale (allegati esclusi) sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) portale di proprietà esclusiva di Abilio in possesso dei requisiti di cui al DM 31.10.2006
- c)** mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), di proprietà di abilio;
- d)** Pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale [fallimenti.it](http://fallimenti.it);
- e)** Invio di newsletter informative a tutti i clienti del database del portale web [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it);
- f)** Pubblicazione dell'annuncio sui principale marketplace immobiliari italiani, in relazione al valore della vendita e concordemente con la categoria di appartenenza dell'immobile pubblicizzato, tra i quali si indicano di seguito: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) (sezione immobili);
- g)** Articolo pubbliredazionale sul blog e sui social network del portale di vendita;
- h)** Affissione, per ogni immobile, del cartello "Vendesì" con indicazione dei recapiti di abilio S.p.A. ed i riferimenti dell'asta;
- i)** mediante pubblicazione sui periodici: .....

Gli adempimenti pubblicitari di cui sopra saranno curati dal Professionista delegato con le seguenti modalità:

- richiesta ad Abilio S.p.A., in via diretta e preferibilmente telematica, almeno 70 giorni prima della data fissata per la vendita, unitamente ordinanza di vendita, avviso di vendita ed estratto dello stesso completo del valore di stima, relazione di stima;
- inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 C.P.C., e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito internet [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it). almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La società Abilio S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunalesantamariacapuavetere.it](http://www.tribunalesantamariacapuavetere.it)



- il testo dell'eventuale inserzione sui quotidiani di cui al precedente punto i) sarà predisposto dalla società Abilio S.p.A. ed inviato al concessionario di pubblicità, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero della procedura; n. lotto; comune, via e n. civico dell'immobile oggetto della vendita; descrizione del bene con superficie in mq.; valore di stima da perizia; prezzo-base di vendita; Professionista delegato avanti a cui si tiene la vendita; luogo, data e ora della vendita; nominativo del soggetto incaricato di fornire informazioni e far visitare l'immobile; siti internet dai quali acquisire ulteriori informazioni. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali, le generalità del fallito ed ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi - es. fotografie che ritraggano volti di persone, targhe di autoveicoli ecc. - e comunque dati eccedenti e non pertinenti alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.
- Il Professionista delegato avrà cura di comunicare al gestore l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo alla e-mail inviata dai sistemi automatici all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web.

Le spese di pubblicità dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da questa corrisposte entro i termini ordinari di pagamento

Al Professionista delegato verrà corrisposto dal Fallimento, se questo disponga di fondi adeguati, entro 30 giorni da oggi, un acconto sul compenso nella misura di euro..... oltre I.V.A.

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, a cura del Professionista delegato, entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita:

- ai creditori ipotecari ammessi al passivo
- ai creditori ipotecari iscritti non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 C.C.)
- ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776-bis C.C.
- ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile
- al Curatore del fallimento
- agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

#### **Attività successive alla data della vendita**



Ad ultimazione dell'attività delegata, il Professionista delegato dovrà trasmettere all'indirizzo PEC della procedura, affinché il Curatore possa depositarli a mezzo PCT nel fascicolo del fallimento:

- a) in caso di esito positivo, entro 180 giorni dall'aggiudicazione, i documenti relativi alle operazioni delegate non trasmessi in precedenza (quali, ad esempio, avviso, notifiche, verbali d'asta, giustificativi della pubblicità effettuata, restituzione fondo spese all'aggiudicatario, annotamenti di trascrizione e cancellazione gravami, ricevuta di invio all'aggiudicatario ed all'Amministratore di condominio della copia conforme del decreto di trasferimento);
- b) in caso di esito negativo, al termine di tutti gli esperimenti delegati (da ultimare comunque nel termine massimo di 13 mesi dalla data della nomina) il Professionista delegato rimetterà l'incarico al Giudice delegato entro 30 giorni dall'ultimo esperimento di vendita, producendo tutti i documenti relativi alle vendite (quali, ad esempio, avvisi, notifiche, verbali d'asta deserta, giustificativi della pubblicità effettuata).

In caso di vendita utilmente effettuata, il Professionista delegato dovrà:

- a) trasmettere a mezzo PEC al Curatore, per il successivo deposito in Cancelleria, la bozza di Decreto di trasferimento entro 60 giorni dall'avvenuto incasso del prezzo, corredata da:
  - visure aggiornate (sintetiche, nonché estese per immobile trasferito) o certificazione notarile sostitutiva, nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del d.P.R. n. 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel Decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita;
  - prova del pagamento del prezzo di vendita (estratto del conto corrente della procedura);
  - prova della pubblicità eseguita in conformità alle prescrizioni di cui al presente provvedimento;
  - pre-liquidazione delle imposte di registro;
- b) eseguire, immediatamente dopo la firma del Decreto da parte del Giudice e nei termini di legge, gli adempimenti successivi all'emanazione del Decreto ed indicati al comma 3, n. 11, dell'art. 591-bis C.P.C.;
- c) entro 90 giorni dalla firma del Decreto, depositare presso la Cancelleria gli originali delle note di trascrizione e gli annotamenti di cancellazione;
- d) depositare a mezzo PEC al Curatore, entro 30 gg. dall'ultimazione degli adempimenti di cui al punto precedente, istanza indirizzata al Giudice delegato del Fallimento per la liquidazione del compenso e delle spese, proponendone la quantificazione secondo le disposizioni dell'art. 2 D.M. n. 22712015 e dell'art. 179-bis disp. att. C.P.C. e suddividendo l'importo tra



quanto di competenza della procedura fallimentare e quanto di competenza dell'aggiudicatario (tenendo conto che: 1. anche le anticipazioni, debitamente documentate, saranno rimborsate dalle predette parti e suddivise dal Professionista delegato secondo il suddetto criterio di rispettiva competenza; 2) ove nessun tentativo di vendita abbia avuto esito positivo e il Professionista delegato abbia rimesso l'incarico, il compenso sarà liquidato a norma dell'art. 2, comma 8, del D.M. n. 227/2015).

Ad avvenuta liquidazione degli onorari di cui al punto precedente:

- il Professionista delegato dovrà redigere specifico rendiconto del fondo spese di spettanza dell'aggiudicatario, con richiesta al Curatore dei pagamenti e dei rimborsi da eseguire;
- il Curatore, previa conferma da parte della Cancelleria della completezza del fascicolo, effettuerà, su disposizione del Giudice delegato, il pagamento degli onorari e delle spese liquidati a carico della procedura.

**MANDA**

alla Cancelleria fallimentare di provvedere alla comunicazione del presente provvedimento al Curatore e al Professionista delegato a mezzo PEC.

S. Maria C.V., li 28.3.2024

Il Giudice delegato  
- dott. Simona Di Rauso -