



**TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE CIVILE**

ORDINANZA DI VENDITA BENE IMMOBILE

Il dott. Edmondo Cacace, giudice delegato al fallimento n. 111/2001 "*Immobiliare Villa Oriente*", dichiarato con sentenza di questo Tribunale emessa in data 28.02.2001;

- esaminata la documentazione versata in atti;
- lette la certificazione ipocatastale del notaio dott. Luca Di Lorenzo e la relazione tecnica a firma dell'ing. Angela Marfella;
- letto il programma di liquidazione, regolarmente approvato, nel quale il curatore ha previsto le modalità della vendita immobiliare;
- ritenuto che si può procedere alla vendita dei beni in questione;
- ritenuto che sia funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie una vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.;
- rilevato, peraltro, 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.

ORDINA

la vendita **SENZA INCANTO** della piena ed intera proprietà dei seguenti immobili, meglio descritti nella relazione del c.t.u. ing. Angela Marfella, e nella relazione del notaio dott. Luca Di Lorenzo, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO 1 (n. 2 beni - prezzo base € 75.680,00):

- 1) - Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano San Domenico (AV), Via Carducci 59 scala B piano 3° interno 15; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala "B" int.14, con appartamento scala "A" e distacchi condominiali – individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 19 di Categoria A2, classe 2, consistenza mq 124 (7 vani catastali), rendita € 469,98.
Valore di stima € 69.440,00





OLTRE

- Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato – individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 38 di Categoria C6, classe 1, consistenza di 16 mq, rendita € 23,14.

Valore di stima € 6.240,00

LOTTO 2 (n. 1 bene - prezzo base € 70.560,00):

2) Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 1° interno 19; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “C” int. 20 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come Comune Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 23 di Categoria A2, classe 2, consistenza mq 126 (6,5 vani catastali), rendita € 436,41.

Valore di stima € 70.560,00

LOTTO 3 (n. 1 bene - prezzo base € 72.240,00):

3) Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 2° interno 21; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “C” int. 22 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 25 di Categoria A2, classe 2, consistenza mq 129 (6 vani catastali), rendita € 402,84.

Valore di stima € 72.240,00

LOTTO 4 (n. 2 beni – prezzo base € 75.900,00):

4) - Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 2° interno 22; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “C” int. 21, con appartamento “B” int.12 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico





Foglio 8, Particella 272, sub 26 di Categoria A2, classe 2, consistenza 123 mq (6,5 vani catastali), rendita € 436,41.

_Valore di stima € 68.880,00

OLTRE

- Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato; individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 37 di Categoria C6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita € 26,03. Valore di stima € 7.020,00

LOTTO 5 (n. 1 bene - prezzo base € 70.560,00):

5) Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 3° interno 23; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala "C" int. 24 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 27 di Categoria A2, classe 2, consistenza mq 126 (6 vani catastali), rendita € 402,84.

Valore di stima € 70.560,00

LOTTO 6 (n. 2 beni – prezzo base € 76.020,00):

6) - Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 3° interno 24; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala "C" int. 23, con appartamento scala "B" int 14 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 28 di Categoria A2, classe 2, consistenza mq 126 (6 vani catastali), rendita € 402,84.

Valore di stima € 70.560,00

OLTRE

- Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato – individuato catastalmente come Comune di Chiusano San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 41 di Categoria C6, consistenza 14 mq, rendita € 20,25.

Valore di Stima € 5.460,00





Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico (Av), ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso. Dai sopralluoghi effettuati nelle unità immobiliari innanzi riportate non sono state riscontrate difformità rispetto alle piante catastali e alla concessione edilizia.

DELEGA

E conferma 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 se non espressamente dispensato dagli aggiudicatari e le altre attività connesse e conseguenziali, l'avv. **Errico Eduardo Chiusolo** del Foro di Napoli

AUTORIZZA

Il Curatore a fornire al professionista delegato ogni informazione e/o documento utile per la formazione dell'avviso di vendita e ad accorpare, ove possibile, le uu.ii. ad uso deposito ai singoli appartamenti

ADEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA

La cancelleria deve predisporre un apposito fascicolo contenente la copia (estratta dal professionista delegato e dai suoi collaboratori) degli atti e dei documenti allegati all'istanza di vendita, e cioè il certificato che prova l'annotazione della sentenza di fallimento nei registri immobiliari, la relazione notarile fino al titolo di acquisto ultraventennale e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI DEL CURATORE

1. Il curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal Giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; a tal fine, deve preavvisare coloro che, quale fallito o suo familiare o conduttore, occupano l'immobile, almeno 5 giorni prima del giorno fissato, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni e fatti salvi i comportamenti ostruzionistici da segnalare





immediatamente al Giudice delegato; la visita all'immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto dei seguenti orari: 9–13 e 16–19; il curatore personalmente o a mezzo di un suo delegato, dovrà accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia delle relazioni tecniche di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.

2. Il curatore, appena vi sono i fondi disponibili, deve accreditare al Professionista delegato la somma di €. 2.000,00, da utilizzare quale fondo spese, fermo restando l'accesso sin da ora, costituendo la presente ordinanza provvedimento autorizzativo in tal senso, all'anticipazione della spesa da parte dell'erario (art. 146, comma 3, lett. c e d TUSG), *oltre* il costo di inserimento sul PVP per Euro 100 a lotto (per ogni tentativo di vendita)
3. Il curatore deve riferire, periodicamente, al Giudice delegato sull'andamento e sull'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su eventuali inadempimenti del notaio delegato nonché su ogni altra circostanza utile.
4. Il curatore, in caso di iscrizioni ipotecarie anteriori al fallimento sugli immobili offerti in vendita, provvederà alla notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti.
5. Il curatore deve dare avviso al fallito della data e dell'ora della vendita almeno 30 (trenta) giorni prima.

I COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista provveda alla raccolta (in forma di sub-fascicolo) degli atti e dei documenti raccolti e dei verbali da lui redatti e degli allegati. In particolare, in tale sub-fascicolo inserirà:

1. l'ordinanza di delega, con il relativo biglietto di cancelleria;
2. l'originale dell'avviso di vendita;
3. le pubblicità eseguite;
4. i verbali di diserzione e d'incanto (in copia autentica, da inserirsi nel sub-fascicolo subito dopo l'esperimento d'asta);
5. le offerte di acquisto;
6. le comunicazioni effettuate;
7. gli altri eventuali allegati.





Il professionista delegato, assunto l'incarico, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se i beni (meglio descritti nella relazione di stima) appartengono alla società fallita (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: nel caso in cui i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi, o appartengano alla società fallita per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nelle relazioni agli atti (in virtù di atti opponibili alla procedura), o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali la circostanza al G.D.

AVVISO DI VENDITA

Il G.D. fissa termine di 90 (novanta) giorni da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP (con termine non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 569, comma 3, c.p.c.) e ulteriore termine di 30 (trenta) giorni per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta (con termine non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 591, comma 2, c.p.c.). Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita, con indicazione separata del VALORE D'ASTA e dell'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del valore d'asta), nonché l'offerta minima di rilancio per l'acquisto in caso di gara.

Al fine della predisposizione della corretta descrizione del lotto si avvalga, se necessario, dell'ausilio dell'esperto ex art. 68 c.p.c., della relazione peritale di quest'ultimo, delle osservazioni dei creditori e del fallito già in atti.

Indichi il delegato, Oadeguato risalto nell'avviso di vendita, la situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi. Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene staggito. L'avviso dovrà inoltre precisare che:





- Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nelle relazioni del CTU, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- Ricorrendone i presupposti gli aggiudicatari potranno avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese.
- Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguare gli impianti alla normativa vigente – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, NON potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di tanto tenuto conto nella valutazione del prezzo.
- L'aggiudicatario subirà e si accollerà tutti i pesi e gli oneri relativi agli immobili oggetto di vendita e di aggiudicazione, anche se non noti (siano stati essi riscontrati, contestati o meno).
- Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario, salvo espressa dispensa da parte di quest'ultimo.
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA





La vendita si svolgerà in forma *analogica*, tenuto conto che nella presente procedura, risultano elementi (il tessuto sociale nel quale insistono i beni oggetto di vendita; la mancanza nella zona di un'adeguata copertura della rete internet) per ritenere che una vendita con modalità telematiche potrebbe risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori e/o per il sollecito svolgimento della procedura stessa.

1.1) Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - entro le ore 19,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare, nello studio del professionista delegato, sito in Napoli alla Piazza Muzii n. 11 scala F, una busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo (da E. 16,00) che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, recapito telefonico; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura conferita ad un avvocato, la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia:

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c.; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salva eventuale previsione di rateizzazione.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;





b) assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con indicazione del numero di R.G..E., di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;

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

1.2) le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti e nel caso siano più di una si procederà lo stesso giorno alla gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c. col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi in aumento nella misura sopra indicata, arrotondati per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

Se l'offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice;

- se invece non vi sono domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegnerà un nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto;

se, ai sensi del quarto comma dell'art. 501 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c.

1.3) se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (nelle forme previste e richiamate dall'art. 581 cpc);





se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se non può farsi luogo alla gara per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c., il delegato procede alla aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede alla fissazione di una nuova vendita con le modalità sopra indicate.

1.4) in caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite

1.5) l'offerta non è efficace:

- a) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base come sopra fissato;
- b) se presentata oltre il termine stabilito;
- c) se l'offerente non presta la cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto e con le modalità stabilite, da inserire nella stessa busta chiusa;

1.6) l'offerta è irrevocabile, salvo che:

- a) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- b) il professionista delegato ordini l'incanto;
- c) siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

1.7) il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

- a) in caso di offerta superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. aumentato di un quinto, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) in caso di offerta inferiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. aumentato di un quinto il professionista delegato:
 - non potrà far luogo alla vendita se vi sarà il dissenso espresso contestualmente del creditore procedente ovvero nel caso in cui ritenga che vi sia seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto;





- avrà facoltà di far luogo alla vendita in mancanza di dissenso espresso contestualmente dal creditore procedente;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto;

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato. Nella vendita con incanto le offerte possono essere presentate personalmente, a mezzo di avvocato o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Nei suddetti casi alla dichiarazione di offerta o all'istanza di partecipazione deve essere allegata la procura. Possono essere presentate offerte per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato. L'interessato all'acquisto potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione.
- b) l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Napoli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;
- c) l'aggiudicatario deve versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso dal Giudice) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) mediante assegno circolare (o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591 bis c.p.c.) a beneficio della procedura, come verrà meglio indicato nell'avviso di vendita, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.; avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predisponde il decreto di cui all'art. 586 c.p.c. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa, nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Nel caso che oltre al creditore fondiario vi





siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre la restante somma dovrà essere versata al delegato. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

d) nei 120 (centoventi) gg. giorni successivi all'aggiudicazione, deve essere depositata, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione (omesso il r.g.e), una ulteriore somma, da determinarsi, a titolo di spese di trasferimento quali oneri tributari, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre previste, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, da porsi a carico dell'aggiudicatario che potrà espressamente dispensare il delegato dai relativi adempimenti;

e) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; in caso di vendita soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione

f) la proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere depositato e rilasciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo di tutte le spese e gli oneri (anche fiscali) conseguenti al trasferimento

g) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali trascrizioni ed iscrizioni anche se successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato (se *non dispensato* espressamente), a spese dell'aggiudicatario.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo risarcimento del maggior danno. Quando ricorrano giustificati motivi, il Giudice delegato, su richiesta dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

Le spese di trasferimento del diritto sono a carico dell'aggiudicatario; le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni, nonché la voltura catastale, dell'immobile aggiudicato saranno effettuate a cura e spese dell'acquirente, il quale potrà dispensare il Professionista delegato dai relativi adempimenti.





Sempre entro il termine suindicato per il versamento del prezzo, e, senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al Giudice di delegare ad un notaio la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso; ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del Giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.D. – un'ulteriore vendita ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA di un quarto fino ad un massimo di UN RIBASSO.

Per eventuali e ulteriori ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.D.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il Professionista delegato dovrà inoltrare relazione congiunta con il Curatore contenente le SEGUENTI INFORMAZIONI (secondo l'ordine di seguito indicato):

- DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
- CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato). In particolare, devono essere indicati: per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita senza incanto e quella della vendita con incanto che abbia eventualmente avuto luogo; per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;
- STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del curatore). In particolare, devono essere indicati: lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso; eventuali mutamenti medio tempore intervenuti; lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione; il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti dal curatore e la causale degli stessi;
- CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del curatore).
- CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il curatore ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al G.D. ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):





- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

DEPOSITO DELLE SOMME

Il Professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di un conto corrente c.d. "conto prezzo" intestato alla procedura presso un istituto bancario a scelta del professionista delegato tra gli istituti di credito che offrono le migliori condizioni contrattuali, dedicato al versamento delle cauzioni e del saldo prezzo.

Ancora il Professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di altro conto corrente c.d. "conto spese" intestato a se medesimo e dedicato al versamento del fondo spese da parte degli aggiudicatari.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

- a) un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del curatore (art. 107, comma 3°, l. fall.), a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o comunque muniti di privilegio sugli immobili in vendita nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del professionista delegato, pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.) da inserirsi sul portale del ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché sul sito internet ww.astegiudiziarie.it, contenente l'indicazione dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile; il valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); il sito *Internet* sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 *ter* disp. att. c.p.c.), il nome ed il





recapito telefonico del curatore e del professionista delegato nonché il conto corrente intestato al delegato ai fini di cui all'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. e la precisazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice ovvero dal cancelliere o dal giudice, saranno eseguite dal professionista delegato presso il luogo sopra indicato; nell'avviso, il professionista delegato provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 d. lgs. n. 196/2003);

c) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), inserzione di un estratto riportante i dati essenziali della vendita, a cura del professionista delegato, sul quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato stesso (e se richiesto dal Curatore ed autorizzato dal Giudice delegato, anche su uno o più giornali a diffusione nazionale)

d) **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto distribuzione di n. 100 missive non indirizzate, per ogni quartiere o comune o ove sono ubicati gli immobili in vendita (nel caso di più lotti ubicati nello stesso quartiere o comune, la distribuzione avverrà nella zona in cui è sito l'immobile di maggior valore) con l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita,;

e) **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto, affissione di 10 manifesti murali nell'ambito del Comune ove sono ubicati gli immobili e/o nei comuni limitrofi

L'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, nonché il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, per il deposito di cauzione e fondo spese per l'eventuale incanto e la data e l'ora dell'udienza per l'incanto per il caso in cui la vendita senza incanto non possa avere luogo per qualunque ragione, oltre al prezzo base per la vendita per la vendita senza incanto e quello dell'eventuale incanto se stabilito in diverso ammontare (art. 490, comma 1°, c.p.c.).





Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano sarà predisposto dal professionista ed inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il professionista, sotto la sua responsabilità, dovrà:

- 1) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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;
- 2) verificare la correttezza della pubblicità sul portale del ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

Il professionista è altresì tenuto ad aggiornare il portale del Ministero della Giustizia delle Vendite Pubbliche, a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità: 1) rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita, 2) inviando via fax al numero 0586/201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti", 3) in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

Sulla pubblicità cartacea andranno omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello relativo al portale ministeriale PVP, saranno eseguiti mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it) facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società la documentazione di cui sopra (avviso di vendita integrale per pubblicità internet, estratto dell'avviso di vendita per la pubblicazione sul quotidiano e per la distribuzione delle missive ove disposte, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta





pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, con le seguenti modalità alternative: 1) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; 3) fax al n° 0586/201431; 4) posta all'indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Via delle Grazie n. 5, C.A.P. 57125, Livorno.

COMUNICAZIONI DEL PROFESSIONISTA

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria:

- della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'aggiudicazione divenuta definitiva;
- dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 574, comma 3, ed all'art. 587 c.p.c.; il termine per il versamento del saldo non è prorogabile; il delegato provvederà a predisporre bozza del decreto di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario, con indicazione della somma versata a titolo di cauzione che deve essere trattenuta a titolo di multa; - dell'eventuale successiva aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello originariamente offerto dall'aggiudicatario decaduto, predisponendo bozza del decreto di condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza ex art. 177 disp. att. c.p.c., da inserire successivamente nel progetto di distribuzione a favore della procedura
- degli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;

PREDISPOSIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.





Allegherà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando altresì l'elenco delle formalità (anche quelle successive alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) delle quali dovrà disporsi la cancellazione. A seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il Professionista Delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato. Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL PROFESSIONISTA E DEL CURATORE

Le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato ex art. 169 bis disp. att. c.p.c. e liquidati dal giudice delegato a norma dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c. e del DM 227/2015, art. 2 comma 7, sono a carico dell'aggiudicatario.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del PROFESSIONISTA delegato, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), al netto di ogni onere o restituzione, al Curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, ovvero a mezzo bonifico bancario, entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato quale delegato.

Il curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 l. fall.





Si comunichi al curatore ed al professionista delegato, via pec, non oltre *cinque* giorni dal deposito della presente ordinanza.
Manda alla cancelleria per gli adempimenti di sua competenza.

Napoli,

Il Giudice delegato

dott. Edmondo Cacace

