



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Terza Sezione Civile

Giudice delegato: dott.ssa M. Sodano

Curatore Avv. Giancarlo Borriello

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(art. 107 e 108 l. fall.; artt. 569 e ss. c.p.c., art. 591 bis c.p.c.)

IL GIUDICE DELEGATO,

considerato che all'attivo del fallimento risulta, tra l'altro, acquisito il sotto indicato immobile meglio descritto nella relazione peritale in atti e che la vendita dei diritti immobiliari della fallita deve essere compiuta nelle forme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili (art. 107, comma 2°, l. fall.);

- esaminata la certificazione ipocatastale;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico;
- ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni in appresso indicati con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;
- ritenuto che ai sensi dell'art. 569 comma c.p.c. appare opportuno disporre la vendita in modalità analogica ai fini del sollecito svolgimento della procedura, tenuto conto della lunga durata della medesima

DISPONE

la vendita della piena proprietà del seguente diritto immobiliare:

LOTTO UNICO: piena proprietà del seguente unità immobiliare sita in **Caserta (Ce), Via Claudio, 134:**

Intero fabbricato in fase di costruzione, allo stato grezzo: vi è solo il telaio in cemento armato costituito da fondazioni, pilastri, travi, solai, vano scala e vano ascensore. L'intero fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra (sei livelli) oltre il piano interrato da destinare a garage;

totale superficie costruito circa 1903,00 mq..

IMMOBILE 1:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU: Comune di Caserta al foglio 46 p.lla 5070 (ex p.lla 171) sub 2 e foglio 46 p.lla 5071 (ex p.lla 173) sub 3 (graffato) Via Claudio n. 134, piano T-1, zona cens. 2, cat A/4, classe 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. 117 mq, rendita euro 151,84.

Confini: a nord con Via Claudio ad est con beni [redacted] a sud con cortile e con beni [redacted] ed a ovest con beni [redacted] la proporzione al piano terra e con beni [redacted] la proporzione al primo piano.

IMMOBILE 2:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al foglio 46 p.lla 5070 (ex p.lla 171), sub 1, Via Claudio n. 114, piano T, zona cens. 2, cat A/5, classe 3, cons. 1 vani, rendita euro 37,18.

Confini: con cortile comune, con altra proprietà della parte acquirente, con Via Claudio e con proprietà degli aventi causa di [redacted] salvo altri.

IMMOBILE 3:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al foglio 46 p.lla 177 sub 2 e p.lla 179 sub 1 (graffate) Via Claudio n. 130, piano T-1, zona cens. 2, cat A/5, classe 4, cons. 2 vani, sup. cat. 40 mq, rendita euro 86,76

Confini: con cortile comune, con beni [redacted] con Parco Assunta e con proprietà degli aventi causa di [redacted] salvo altri.

IMMOBILE 4:

Alloggio al piano primo.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al foglio 46 p.lla 177 sub 3, Via Claudio n. 116, piano 1, zona cens. 2, cat A/4, classe 5, cons. 4,5 vani, sup. cat. 67 mq, rendita euro 267,27.

Confini: con cortile comune, con aventi causa di [redacted] con beni [redacted] con Parco Assunta (dal quale è separato dal cortile), salvo altri.

IMMOBILE 5:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al foglio 46, p.lla 5070 (ex p.lla 171), sub 3 e p.lla 5071 (ex p.lla 173) sub 1 (graffate), Via Claudio n. 134, piano T-1, zona cens. 2, cat A/4, classe 3, cons. 2,5 vani, sup. cat. 63 mq, rendita euro 108,46.

Confini: a nord con Via Claudio, ad est e sud con proprietà della stessa [redacted] ed a ovest con proprietà [redacted] salvo altri.

IMMOBILE 6:

Alloggio al piano terra e primo piano.

Dati catastali: riportato al NCEU Comune di Caserta al foglio 46 p.lla 177 sub 1, Via Claudio n. 116, piano T, zona cens. 2, cat A/5, classe 3, cons. 1 vani, sup. cat. 46 mq, rendita euro 37,18

Confini: con cortile comune, con beni [redacted] con Parco Assunta e con proprietà degli aventi causa di [redacted] salvo altri.

Oggi l'intero corpo di fabbrica allo stato rustico confina con: a nord con Via Claudio a sud con fabbricato p.lla 5019 ad est con fabbricato oggi demolito ed in fase di nuova costruzione p.lla 5069, mentre ad ovest con fabbricato esistente p.lla 5003.

VALORE D'ASTA: € 284.522,00;

OFFERTA MINIMA: € 213.391,50;

bene meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Arch. Pietro Cobio.

FISSA

Termine di 120 (centoventi) giorni 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.);

DELEGA

Il professionista **Dott. GIUSEPPE SAVONA (C.F.: SVN GPP 71M20 F839I), con studio in Napoli alla Via Depretis n. 19 (PEC: giuseppe.savona@odcecnapoli.it)** al compimento delle operazioni di vendita e a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c., attenendosi alle seguenti disposizioni:

1. Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, il professionista, a tal fine, deve prima di ogni altra attività – mediante l'esame della documentazione agli atti e, se del caso, con ulteriore indagine presso i registri immobiliari fino alla data del primo titolo ultraventennale - riferire, per iscritto, al giudice delegato su tutte le

questioni, in fatto e in diritto, che dovesse rilevare sulla spettanza, in tutto o in parte, al soggetto fallito dei diritti posti in vendita e/o l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli eventualmente non rilevate e/o la consistenza effettiva dei suddetti diritti e/o la regolarità e completezza dei dati catastali identificativi;

Entro 10 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, ritirare presso la cancelleria fallimentare o presso il professionista delegato, personalmente o mediante persona all'uopo incaricata per iscritto, la copia degli atti e dei documenti contenuti nel fascicolo formato dalla cancelleria e degli atti e dei documenti ritenuti indispensabili, nonché richiedere tutti gli atti, i documenti ed i chiarimenti ritenuti necessari direttamente al curatore ed al CTU, che provvederanno a fornirli senza ulteriore autorizzazione entro 7 giorni.

2. Avviso di vendita.

È fissato termine di 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita per la pubblicazione del primo avviso di vendita e termine di 90 (novanta) giorni per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata.

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/i nello stesso, tenuto conto del valore dei cespiti staggiti e della eventuale formazione dei lotti come stabiliti nella presente ordinanza, 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 debitore esecutato già in atti.

Indichi con adeguato 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.

L'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, oltre da sentenza fallimentare.

Provveda entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione della presente ordinanza alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita dei beni ed alla notifica dello stesso ai creditori iscritti.

Dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 (trenta) giorni prima.

3. Offerte di acquisto: contenuto, luogo e modalità di presentazione. Esame.

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto dovranno avvenire *presso lo studio del professionista delegato* (o in altro luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).

L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Fall. n. 86/2005" che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato.

L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione

alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

- se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista ritenga che possa essere conseguito un prezzo superiore.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e salvo che il professionista ritenga che possa essere conseguito un prezzo superiore (l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere pari ad almeno il 2% per il bene il cui valore non superi € 1.000.000, e pari ad almeno il 4% per il bene di valore superiore ad € 1.000.000);
- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

ULTERIORI DICHIARAZIONI

(in caso di diritti o pretese di terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche)

- in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;
- in relazione al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato, in tutto o in parte, da

irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

4. Pubblicità.

Esegua la pubblicità:

- mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla fallita;

- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

- indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici **sul sito internet www.astegiudiziarie.it** almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) mediante inserzione, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del **quotidiano "Il Mattino"**;

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni:

- sull'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto);

- l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano);

- la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (esprese in mq. e/o in numero di vani);

- le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi);

- lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti);
- il valore d'asta, l'offerta minima per l'aggiudicazione, il termine e il luogo di presentazione delle offerte, la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte;
- il numero della procedura; il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario (se diverso dal delegato); il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

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

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su internet - vanno materialmente eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a seguito di richiesta da parte del professionista delegato, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione da pubblicare (ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati) almeno 70 (settanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il professionista delegato trasmetta alla società la documentazione preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente, e ciò al fine di prevenire i problemi conseguenti ad eventuali cessioni del credito azionato esecutivamente intervenute nel frattempo; abbia cura di verificare che la pubblicità degli atti sui quotidiani, sugli appositi siti Internet e sui volantini sia effettuata in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

5. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui

l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Fall. n. 86/2005".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un altro assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

5. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo di 390 (trecentonovanta) giorni dall'accettazione dell'incarico per procedere alle operazioni di vendita secondo le modalità ex art. 569, comma 3, c.p.c. e, in prosieguo, quello di giorni novanta per ciascuno degli eventuali esperimenti successivi.

Il mancato rispetto di questi termini e degli altri fissati nella presente ordinanza (non dichiarati perentori dalla legge) potrà essere valutato ai fini della revoca della delega ai sensi dell'art. 591 bis, ultimo comma, c.p.c.

6. Spese a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

7. Deposito delle somme.

Il professionista delegato curi il deposito del prezzo di vendita versato immediatamente – e comunque non oltre quindici giorni – su un conto corrente bancario vincolato all'ordine del giudice delegato acceso presso un istituto di credito che offra migliori condizioni contrattuali; il deposito delle spese di vendita avverrà invece su altro conto corrente vincolato all'ordine dello stesso professionista per la movimentazione autonoma dell'acconto spese versato dall'aggiudicatario, necessario per effettuare le formalità di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento,

spese che poi saranno documentate e rendicontate dal professionista.

8. 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 dei creditori a cui è stato riconosciuto;
- 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.;
- della mancanza di domande di assegnazione (artt. 590-591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria;
- dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. c.p.c.

9. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo 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 successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, previo aggiornamento delle visure, inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori alla sentenza di fallimento trascritta, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.).

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 quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all’Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. competente della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l’inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

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.

ADEMPIMENTI 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 deve 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 della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.
2. Il curatore, ha dato atto, che le spese occorrenti alla vendita, saranno poste a carico dell’erario

(art. 146, comma 3, lett. c e d TUSG) giusta provvedimento autorizzativo del 24.02.2021 dell'Ill.mo G.D. Dott. ssa Marta Sodano.

3. Il curatore deve riferire, periodicamente, al giudice delegato sull'andamento e l'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su eventuali inadempimenti del professionista delegato nonché su ogni altra circostanza utile.
4. un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del curatore (art. 107, comma 3°, 1. 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.

Santa Maria Capua Vetere lì 23.05.2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Marta Sodano