

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE CIVILE

La Dott.ssa **Livia DE GENNARO**, nella qualità di Giudice Delegato al **fallimento n. 251/2013**,

- letta l'istanza di vendita del Curatore,
- esaminata la certificazione ipocatastale,
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio,
- ritenuto che non appare probabile che la vendita con la modalità ex articolo 576 c.p.c. (vendita con incanto) possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.,
- visto l'esito delle aste svolte il 7 luglio 2021, 13 luglio 2022, 20 dicembre 2023;
- considerato che il Curatore ha proposto la prosecuzione delle attività delegate senza ulteriore ribasso del prezzo base dell'ultima asta per singolo lotto;

ORDINA
la **VENDITA**

*** I ***

della **piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su più livelli, (piani interrato, terra, primo e secondo) con annesse due aree scoperte di pertinenza ubicate a nord ed a sud del corpo di fabbrica; confinante con: subb. 1, 3 e p.lla 5683, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, in ditta aggiornata, al **fol. 7, p.lla 5676, sub. 2**, Via Caudio snc, piano S1-T-1-2, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad Euro 103.470,21 (centotremilaquattrocentosettanta/21).

LOTTO 2

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su più livelli, (piani interrato, terra, primo e secondo) con annesse due aree scoperte di pertinenza ubicate a nord ed a sud del corpo di fabbrica; confinante con: subb. 1, 2 e 4, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, in ditta aggiornata, al **fol. 7, p.lla 5676, sub. 3**, Via Caudio snc, piano S1-T-1-2, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad Euro 101.283,24 (centounmiladuecentottantatre/24).

LOTTO 3

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su più livelli, (piani interrato, terra, primo e secondo) con annesse due aree scoperte di pertinenza ubicate a nord ed a sud del corpo di fabbrica; confinante con: subb. 1, 3 e 5,

salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, in ditta aggiornata, al **fol. 7, p.lla 5676, sub. 4**, Via Caudio snc, piano S1-T-1-2, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad Euro 103.627,04 (centotremilaseicentoventisette/04).

LOTTO 10

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su due livelli, (piano interrato e piano terra) con annessa area scoperta di pertinenza; confinante con: subb. 1, 3 e 5, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, in ditta aggiornata, al **fol. 7, p.lla 5677, sub. 6**, Via Caudio snc, piano S1-T, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad Euro 64.530,49 (sessantaquattromilacinquecentotrenta/49).

LOTTO 11

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su due livelli, (piano interrato e piano terra) con annessa area scoperta di pertinenza; confinante con: subb. 1, 5, 6, p.lle 414 e 5678, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, in ditta aggiornata, al **fol. 7, p.lla 5677, sub. 7**, Via Caudio snc, piano S1-T, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad Euro 58.097,79 (cinquantottomilanovantasette/79).

LOTTO 12

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su due livelli, (piano primo e secondo) con annesso locale al piano interrato di pertinenza; confinante con: subb. 1, 5 e 11, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, in ditta aggiornata, al **fol. 7, p.lla 5677, sub. 10**, Via Caudio snc, piano 1-2, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad Euro 80.966,81 (ottantamilanovecentosessantasei/81).

LOTTO 15

Bene immobile facente parte del fabbricato, sito nel **Comune di Sant'Antimo (NA)**, alla **Via Nettuno snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** posta al piano terra, distinta con il numero di interno 4, con annessa cantinola posta al piano seminterrato e corte a livello, il tutto della superficie catastale di 145 mq; il locale confina con: p.lla 630 e subb. 20, 1 e 18 della p.lla 1728 del foglio 2, salvo altri; la cantinola confina con: subb. 18 e 20 della p.lla 1728 del foglio 2 e proprietà aliena, salvo altri;

il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA)**, al **fol. 2, p.lla 1728, sub. 5**, Via Nettuno snc, piano T-S1, interno 4, scala U, categoria C/3, classe U, consistenza 145 mq, superficie catastale totale 140 mq, R.C. euro 494,25.

Prezzo base pari ad Euro 95.000,00 (novantacinquemila e zero centesimi).

Con riferimento ai lotti 1, 2, 3, 10, 11 e 12 il Delegato avrà cura di precisare nell'avviso di vendita che sono compresi nei lotti sopraindicati i diritti sulle

parti comuni del complesso immobiliare in corso di costruzione di cui fanno parte i suddescritti beni immobili (ivi inclusi i relativi diritti sul viale di accesso al complesso residenziale come indicato nei titoli edilizi e precisamente sui seguenti terreni:

- appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 626 (seicentoventisei); confinante con: p.lle 5860, 5676, 5677, 5685 e 5676, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Vico (CE), al foglio 7, particelle:
 - 5858, di ca 38;
 - 5859, di are 05.88;
- appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 44 (quarantaquattro); confinante con: p.lle 5860 e 5677 e 5662, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Vico (CE), al foglio 7, particella 5681 di ca 44;
- appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 500 (cinquecento); confinante con: p.lle 5676, 5859, 5858 e 5678, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Vico (CE), al foglio 7, particella 5685 di are 5.00.

Con riferimento al lotto 15 il Delegato avrà cura di precisare nell'avviso di vendita che è stato edificato in difformità al permesso di costruire ed alla successiva variante, in quanto il titolo autorizzativo prevedeva la realizzazione di un opificio industriale/artigianale, mentre, in realtà sono state create civili abitazioni.

Inoltre, sempre in difformità ai titoli autorizzativi, a fronte di un solo edificio, sono stati accatastate 16 unità (8 laboratori cat. Catastale C/3, 4 magazzini cat. Catastale C/2 e 4 uffici cat. Catastale A/10).

Alla luce di quanto rappresentato la vendita dei quattro lotti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e quindi con le seguenti caratteristiche indicate dall'esperto stimatore ing. Gaetano D'Alise:

"Le quattro unità immobiliari in Sant'Antimo in carico al "Fallimento omissis" si collocano in un fabbricato costruito:

- *in difformità dal titolo autorizzativo comunale PDC 23/07 quale variante al PDC 128/06;*
- *non rispettoso dello strumento urbanistico vigente nel Comune al momento della costruzione ed all'attualità;*
- *l'accatastamento effettuato nel 2008 da " omissis "dei quattro immobili è discorde rispetto al titolo autorizzativo comunale;*
- *l'uso degli immobili nel 2014, data dell'inventario del fallimento, è difforme sia al titolo autorizzativo e sia alla denuncia catastale del 2008;*
- *l'attuale normativa nazionale non consente la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati; ovvero nel caso in esame non è applicabile né l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, accertamento di conformità, né l'art. 46 dello stesso D.P.R., deroga alla nullità dell'atto in caso di aggiudicazione mediante procedura esecutiva."*

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione del CTU, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

DELEGA

Delega per il compimento delle relative operazioni **il Dott. Federico Pellegrino, Notaio in Napoli (NA), con studio in Napoli (NA), alla Via Toledo n. 306.**

Stabilisce il termine finale di 150 giorni per la conclusione delle operazioni delegate.

Fissa quale luogo per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: lo studio del professionista delegato.

Fissa quale luogo per l'esame delle offerte, per lo svolgimento della gara tra gli offerenti e per le operazioni dell'eventuale incanto: lo studio del professionista delegato.

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 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 (cinque) 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, appena vi sono i fondi disponibili, deve accreditare al Notaio delegato la somma di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento e zero centesimi) da utilizzare quale fondo spese, ferma restando la possibilità di accedere, nei casi e nei modi previsti dalla legge, all'anticipazione della spesa da parte dell'erario (art. 146, comma 3, lett. c e d TUSG).

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 Notaio delegato nonché su ogni altra circostanza utile.

I COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista deve provvedere 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 andranno inseriti:

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, secondo le ulteriori modalità indicate nella presente ordinanza, provvede a compiere:

1. gli adempimenti previsti dall'art. 570 (e dall'art. 591 bis, comma 3°, c.p.c., nonché dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.) e, ove occorrenti, dall'art. 576, comma 2°, c.p.c.;
2. la deliberazione sull'offerta prevista dall'art. 572 e gli ulteriori adempimenti previsti dagli artt. 573 e 574 c.p.c.;
3. la redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto unicamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale prevista dall'art. 579, comma 2°, c.p.c.;
4. le operazioni dell'incanto e l'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
5. la ricezione e l'autenticazione della dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c.;
6. le formalità previste, in caso di offerte dopo l'incanto, dall'art. 584 c.p.c.;
7. l'ordine alla banca o all'ufficio postale, previa relazione al Giudice Delegato, di restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata (mediante bonifico o deposito intestato alla procedura) dagli offerenti non risultati aggiudicatari;
8. la segnalazione al Giudice Delegato delle eventuali difficoltà;
9. la trasmissione del fascicolo al Giudice Delegato, entro sette giorni, nel caso in cui il procedimento di vendita, in tutte le sue fasi, non abbia avuto esito positivo (art. 591 c.p.c.).

Il professionista, a tal fine, deve:

1. 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;
2. entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, ritirare presso la cancelleria fallimentare, 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 3 (tre) giorni;

LE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di

trasferimento; essa 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun 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 adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., 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 ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

I TERMINI

Rimette al professionista delegato la fissazione dei termini, nel rispetto dei seguenti parametri:

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto deve essere fissato in un giorno da collocarsi non prima di 90 (novanta) giorni dall'ordinanza e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'ordinanza.
2. La data e l'ora di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti deve essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
3. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto, per il deposito di cauzione e fondo spese per l'eventuale incanto deve essere fissato per il giorno prima del termine sub 4.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

a) l'avviso di vendita sarà notificato, a cura del professionista delegato, a ciascuno dei creditori aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita pur se non risultanti dai registri immobiliari, nonché ai creditori ipotecari iscritti;

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.), contenente l'indicazione soltanto 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 fallimento 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 nominativo del fallito (art. 174 d. lgs. n. 196/2003); l'avviso deve riportare **"l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica"** (art. 13, comma 2 quater, d. lgs. n. 28/2011).

c) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, nei modi di seguito indicati, sui quotidiani di informazione, alle condizioni stabilite nella deliberazione-convenzione (che prevede un prezzo unico per due inserzioni e cioè uno su **Il Mattino** e uno su **La Repubblica**) della camera di consiglio della settima sezione civile del 6/3/2012, ed - unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. - sarà inserito ad esclusiva cura del professionista delegato nel sito dedicato alle Aste Giudiziarie dei predetti quotidiani.

Almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà inserito a cura del curatore fallimentare sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"»;

d) 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 delegato ed inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

Il professionista delegato, 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 su 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 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:

a) rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;

b) inviando via fax al numero 0586/201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti";

c) in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

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

PUBBLICITA' TELEMATICA

Almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, è inserita sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PUBBLICITA' COMMERCIALE

(se ritenuta necessaria: art. 490, comma 3°, c.p.c.)

L'avviso di vendita deve essere divulgato con le seguenti forme di pubblicità commerciale:

- distribuzione di n. 500 (cinquecento) 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, **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello relativo all'albo del Tribunale, 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 alla società, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, 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:

- a) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- c) fax al n. 0586/201431;
- d) posta all'indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Via delle Grazie n. 5, C.A.P. 57125, Livorno (LI);
- e) consegna a suoi delegati presso gli uffici della settima sezione civile, il martedì ed il giovedì, dalle ore 11 alle ore 13.

IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nel termine e nel luogo sopra indicati.

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione ovvero nel caso in cui il giudice disponga l'incanto oppure la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (art. 571 c.p.c.).

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente contenente le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria fallimentare del tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza a pena di inefficacia dell'offerta;

- indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di centoventi giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione);

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

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 all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia 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.

LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, mediante deposito, nel luogo e nel termine sopra

indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'ufficio per una somma complessiva pari **al 15% (quindici per cento) del prezzo base, di cui il 10% (dieci per cento) a titolo di cauzione ed il 5% (cinque per cento) a titolo di fondo spese** (salvo l'eventuale supplemento, se necessario); nessuna altra indicazione - né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta (art. 571 c.p.c.); l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nello studio del professionista a tal fine indicato e sia munito della busta chiusa; Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in un misura pari almeno al decimo (o 10%) del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, c.p.c.).

L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI
IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

Le buste saranno aperte all'udienza e all'ora come sopra fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile ai sensi dell'art. 579 c.p.c., del curatore e dei creditori iscritti.

Ove pervenga un'**unica offerta** valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita.

Ove l'unica offerta valida ed efficace sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato deve riferirne al Giudice Delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione. **Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari al 10% (dieci per cento)**; in ogni caso, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il professionista delegato ne riferisce al Giudice Delegato che disporrà la vendita a favore del maggiore offerente ovvero ordinerà l'incanto, quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568. (artt. 569 e 573 c.p.c.).

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO
A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

1) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro centoventi giorni dalla data

dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo la aggiudicazione. Il curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 l. fall.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il professionista delegato deve darne immediata notizia al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

GLI ADEMPIMENTI FINALI
DEL PROFESSIONISTA
E DEL CURATORE

Avvenuto il pagamento del prezzo con le modalità stabilite dagli artt. 574 e 585 c.p.c., il professionista delegato deve curare:

- la predisposizione del decreto di trasferimento, senza indugio e comunque non oltre trenta giorni dal versamento, allegando, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e riportando le formalità successive alla trascrizione della sentenza di fallimento di cui occorre disporre la cancellazione (da disporre previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni);

- le formalità e gli adempimenti necessari per la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni degli atti volontari di trasferimento nonché l'espletamento delle formalità necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni conseguente al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice delegato a norma dell'art. 586 c.p.c.. Le spese e gli oneri di tali adempimenti sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

I compensi ed i rimborsi dovuti al professionista delegato, così come liquidati dal giudice delegato a norma dell'art. 179 bis, comma 2°, disp. att. c.p.c., sono a carico del curatore e dell'aggiudicatario in base al criterio stabilito dall'art. 7 del DM n. 313/1999, che rinvia all'art. 591 bis, n. 5, c.p.c. nel testo in vigore all'epoca del predetto decreto ministeriale.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, dell'ICI e dell'IMU, se e nella misura in cui siano dovute.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione. Il curatore provvederà a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.

Si comunichi al curatore ed al professionista delegato, anche con telefono o fax, non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, 24/10/2024

Il Giudice Delegato
Dott. Livia DE GENNARO