



TRIBUNALE DI NAPOLI
settima sezione civile
(sezione fallimentare)

Fallimento n. 121/09

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IL GIUDICE

DR. ANGELO DEL FRANCO

delegato al fallimento n. 121/09 – dichiarato con sentenza di questo Tribunale emessa in data 22.07.2009 - della società “Pastificio Carmine Russo S.p.A.”;

CONSIDERATO che all’attivo del predetto fallimento risulta acquisito, tra l’altro, il compendio, meglio descritto nella relazione del c.t.u., redatta dal geom. Claudio Montone, da intendersi interamente richiamata;

LETTI gli artt. 105, 107 e 108 L.F.;

LETTI gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

SU proposta del curatore;

CONSIDERATO che il Programma di Liquidazione ex art. 104-ter l.f. è stato approvato in data 03.11.2010;

RITENUTO che non appare probabile che la vendita con la modalità ex articolo 576 (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.

ORDINA

la vendita **SENZA INCANTO** della piena proprietà dei diritti immobiliari relativi al compendio più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione del c.t.u. 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 sui beni. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, e, precisamente:

DESCRIZIONE DEI BENI:

Complesso immobiliare di forma trapezoidale, ubicato nella zona centrale del comune di Cicciano (NA) alla via Nola n. 62, di complessivi mq 19.000 ca. e costituito da vari



corpi di fabbrica per mq 12.900 ca., aree coperte da tettoia per mq. 1.100 ca. e aree scoperte per mq 5.000 ca.

I corpi di fabbrica dell'opificio sono stati realizzati con struttura mista in c.a., parte in muratura e per le superfici produttive del primo piano, con strutture di carpenteria di ferro. Tutti gli impianti, (elettrici, antincendio, meccanici, idrici) di cui è dotato lo stabilimento, sono vetusti, pertanto, dovranno essere adeguati alle normative vigenti con le rispettive certificazioni.

L'opificio confina ad ovest (fronte con ingresso originario) con la strada provinciale Cicciano - Nola (oggi via comunale), a sud con via comunale Crispo, ad est e a nord con proprietà aliena.

DATI CATASTALI:

Il compendio immobiliare è censito al foglio 8 del comune di Cicciano, ed è così distinto:

Catasto Urbano:

- particelle 608 e 611 (OPIFICIO), in via Nola 56, piano terra, primo e secondo, senza subalterno, categoria D/1, rendita euro 63.782,43, superficie totale di mq 17.445,00. Le indagini condotte presso l'U.T.E. di Napoli hanno evidenziato che al catasto terreni risulta la particella 606, classificata ente urbano, corrispondente all'intero opificio, la quale, in una successiva fase di aggiornamento dei dati catastali, verrà soppressa,
- particella 1795 (VILLETTA - UFFICI), in via Amerigo Crispo, senza civico e subalterno, composta da piano terra e seminterrato, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6, rendita euro 542,28;

Catasto Terreni:

- particella 608 della consistenza di mq 13,00 senza rendita e classificata area di enti urbani,
- particella 1795 della consistenza di mq 194,00, senza rendita e classificata area di enti urbani (in una successiva fase di aggiornamento dei dati catastali, verrà soppressa, in quanto passata al catasto urbano),
- particella 2237 della consistenza di mq 135,00, con rendita dominicale di euro 3,59 ed agraria di euro 1,57, classe frutteto (la stessa deriva dal frazionamento n. 920.1/1992 del 21.02.1992, il quale ha portato alla soppressione della p.lla 1485 di mq 344,00 e la variazione della p.lla 2236),
- particella 1794 della consistenza di mq 275,00, con rendita dominicale di euro 7,31 ed agraria euro 3,20, classe frutteto,



- particella 1787 della consistenza di mq 133,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani,
- particella 1786 della consistenza di mq 10,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani,
- particella 1838 della consistenza di mq 188,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani,
- particella 1788 della consistenza di mq 322,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani,
- particella 1839 della consistenza di mq 428,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani,
- particella 1784 della consistenza di mq 375,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani,
- particella 1840 della consistenza di mq 200,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani,
- particella 2379 della consistenza di mq 72,00, con rendita dominicale di euro 1,92 ed agraria di euro 0,84, classe frutteto (la stessa deriva dal frazionamento n° 758042.1/2007 del 11.10.2007, il quale ha portato alla soppressione dell'originaria p.lla 1790 di mq. 263,00 e alla variazione della p.lla 2378).

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla consultazione dei documenti prodotti, si è dedotto che allo stato, la situazione catastale risulta non essere corrispondente allo stato dei luoghi, pertanto, dopo la vendita, dovranno essere presentate all' U.T.E. di Napoli le seguenti documentazioni:

- a. denuncia della reale consistenza dei corpi di fabbrica, con aggiornamento della cartografia (nuovo tipo mappale), associando ad essi le particelle di terreno pertinenti;
- b. presentazione delle schede grafiche di tutti i piani dei corpi di fabbrica.

Le operazioni di aggiornamento sono state rimandate attesa l'urgenza di acquisire la perizia di stima del compendio appreso alla massa.

PROVENIENZA DEL BENE

Come si evince dalla relazione del notaio, avv. Luigi Di Persia, depositata in data 16.03.2011 e versata in atti, alla quale si fa espresso riferimento, si rappresenta che in data 06.02.1975, a nome della "Carmine Russo S.p.A.", è stata presentata una scheda relativa all'accatastamento del corpo di fabbrica in Cicciano alla via Nola, che attualmente risulta riportato in Catasto al foglio 8, p.lla 608 e 611 (graffate), Cat. D/1, Rendita euro 63.782,43, piano T-1-2.




Il perimetro del fabbricato riportato in catasto al foglio 8, p.lle 608 e 611 (graffate) contiene tutte le particelle di terreno descritte dal CTU, geometra Claudio Montone, nella consulenza tecnica d'ufficio depositata in atti, ad eccezione delle particelle 2379 e 1794 del Catasto terreni e della p.lla 1795 del Catasto fabbricati.

Le unità immobiliari riportate in catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 1795, ed in Catasto terreni al foglio 8, p.lla 1794, sono pervenute in piena proprietà alla società "Carmine Russo S.p.A." (C.F.: 00277910634) giusta atto di compravendita per notar Vittorio Folinea di Cicciano in data 21.02.1990, trascritto il 3.03.1990 (n. 6638 Reg. Gen. e 5743 Reg. Part.).

L'unità immobiliare riportata in catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 2379, deriva dal frazionamento della originaria particella 1790, ed è pervenuta alla società "Carmine Russo S.p.A." (C.F.: 00277910634) giusta atto di compravendita per notar Alfonso Criscia di Nola in data 12.10.1971, trascritto il 28.10.1990 (nn. 34519/31037).

COLLEGAMENTO TRA LA "CARMINE RUSSO S.P.A." E LA "PASTIFICIO CARMINE RUSSO S.P.A."

Con atto in data 09.04.2002, la "Carmine Russo S.p.A." ha assunto la denominazione di "Pastificio Carmine Russo S.p.A." (C.F.: 00277910634). Con atto in data 07.04.2003, iscritto in data 10.05.2005, la "Pastificio Carmine Russo S.p.A." è stata fusa ed incorporata nella "Pastificio Di Nola S.p.A." (C.F.: 074520630633). Con verbale in data 22.05.2003, la "Pastificio Di Nola S.p.A." ha cambiato denominazione in "Pastificio Di Nola-Russo di Cicciano S.p.A." (C.F.: 074520630633). Con verbale in data 18.07.2003, iscritto in data 21.10.2003 la "Pastificio Di Nola-Russo di Cicciano S.p.A." ha cambiato denominazione in "Pastificio Carmine Russo S.p.A."

* * * * *


Si precisa che nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio del geom. Claudio Montone del 4.12.2009 non è indicata la p.lla 2380 di mq. 51, che risulta invece compresa nel perimetro del complesso immobiliare che lo stesso geometra ha delimitato nell'estratto di mappa allegato alla certificazione a firma del notaio, avv. Luigi Di Persia.

GRAVAMI

a. iscrizione in data 30.06.1999 ai nn. 16701/2730 in favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli (C.F.: 06385880635) e contro la società "Carmine Russo S.p.A.", con sede in Cicciano - NA (C.F.: 00277910634) relativa ad ipoteca iscritta per lire 6.916.000.000 in forza di atto di mutuo per notar Vittorio Folinea di Cicciano, in data 25.06.1999;



- particella 1789 della consistenza di mq 204,00, con rendita dominicale di euro 5,43 ed agraria euro 2,37, classe frutteto,
- particella 1796 della consistenza di mq 1.182,00, con rendita dominicale di euro 31,44 ed agraria euro 13,74, classe frutteto,
- particella 1797 della consistenza di mq 20,00, con rendita dominicale di euro 0,53 ed agraria euro 0,23, classe frutteto,
- particella 1798 della consistenza di mq 372,00, con rendita dominicale di euro 9,89 ed agraria euro 4,32, classe frutteto,
- particella 1848 della consistenza di mq 360,00, con rendita dominicale di euro 9,58 ed agraria euro 4,18, classe frutteto,
- particella 1849 della consistenza di mq 406,00, con rendita dominicale di euro 10,80 ed agraria di euro 4,72, classe frutteto,
- particella 2034 della consistenza di mq 1.482,00, con rendita dominicale di euro 39,42 ed agraria di euro 17,22, classe frutteto,
- particella 2035 della consistenza di mq 63,00, con rendita dominicale di euro 1,68 ed agraria di euro 0,73, classe frutteto,
- particella 2036 della consistenza di mq 10,00, con rendita dominicale di euro 0,01 ed agraria di euro 0,01, classe pascolo,
- particella 2037 della consistenza di mq 8,00, con rendita dominicale di euro 0,01 ed agraria di euro 0,01, classe pascolo,
- particella 2377 della consistenza di mq 140,00, con rendita dominicale di euro 3,72 ed agraria euro 1,63, classe frutteto (la stessa deriva dal frazionamento n° 758042.1/2007 del 11.10.2007, il quale ha portato alla soppressione della p.lla 1790 di mq 263,00 ed alla variazione della p.lla 2378 e p.lla 2379),
- particella 1777 della consistenza di mq 81,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani (la stessa deriva dal frazionamento n° 3.2/1984 del 08.01.2008, il quale ha comportato la variazione dell'originaria p.lla 1777 di mq 198,00, creando anche la p.lla 2211),
- particella 2211 della consistenza di mq 117,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani (la stessa deriva dal frazionamento n° 3.2/1984 del 08.01.2008, il quale ha comportato la variazione dell'originaria p.lla 1777 di mq 198,00),
- particella 1313 della consistenza di mq 310,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani,
- particella 1314 della consistenza di mq 424,00, senza rendita, classificata come area di enti urbani, intestazione da verificare,




- b. iscrizione in data 02.07.2004 ai nn. 25996/5219 in favore di "MCC S.p.A." con sede in Roma (C.F.: 00915101000) e contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A.", con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) relativa ad ipoteca iscritta per euro 5.500.000,00 in forza di atto per notar Elio Bellecca di Napoli in data 30.06.2004 (rep. n. 55657);
- c. iscrizione in data 02.07.2004 ai nn. 25996/5220 in favore della "Monte Paschi di Siena Merchant – Banca per le piccole e medie imprese S.p.A.", con sede in Firenze (C.F.: 00816350482) e contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A.", con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) relativa ad ipoteca iscritta per euro 5.500.000,00 in forza di atto per notar Elio Bellecca di Napoli in data 30.06.2004 (rep. n. 55657);
- d. iscrizione in data 02.07.2004 ai nn. 25996/5221 in favore della "Centrobanca - Banca di credito finanziario e mobiliare S.p.A.", con sede in Milano (C.F.: 00714470150) e contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A.", con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) relativa ad ipoteca iscritta per euro 2.750.000,00 in forza di atto per notar Elio Bellecca di Napoli in data 30.06.2004 (rep. n. 55657);
- e. iscrizione in data 27.07.2004 ai nn. 30560/6298 in favore della "MCC S.p.A.", con sede in Roma (C.F.: 00594040586) e contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A.", con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) relativa ad ipoteca iscritta per euro 5.500.000,00 in forza di atto per notar Elio Bellecca di Napoli in data 30.06.2004 (rep. n. 55657). **Nel quadro D della nota è precisato che "la presente è a rettifica della precedente del 2.07.2004, nn. 25996/5219"**;
- f. iscrizione in data 27.07.2004 ai nn. 30560/6299 in favore della "Monte Paschi di Siena Merchant – Banca per le piccole e medie imprese S.p.A.", con sede in Firenze (C.F.: 00816350482) e contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A.", con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) relativa ad ipoteca iscritta per euro 2.750.000,00 in forza di atto per notar Elio Bellecca di Napoli in data 30.06.2004 (rep. n. 55657). **Nel quadro D della nota è precisato che "la presente è a rettifica della precedente del 2.07.2004, nn. 25996/5220"**;
- g. iscrizione in data 27.07.2004 ai nn. 30560/6300 in favore della "Centrobanca - Banca di credito finanziario e mobiliare S.p.A.", con sede in Milano (C.F.: 00714470150) e contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A.", con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) relativa ad ipoteca iscritta per euro 2.750.000,00 in forza di atto per notar Elio Bellecca di Napoli in data 30.06.2004 (rep. n. 55657).



Nel quadro D della nota è precisato che "la presente è a rettifica della precedente del 2.07.2004, nn. 25996/5220";

- h. trascrizione in data 15.05.2007 ai nn. 30779/15735 in favore di "I.C.O. s.r.l." con sede in Pianella – PE (C.F.: 00238610687) contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A." con sede in Napoli (C.F.: 07452030633), per la quota di proprietà pari all'intero, relativa a pignoramento immobiliare;
- i. ipoteca giudiziale in data 01.08.2008 ai nn. 36697/6206 a favore di "Banca IFIS S.p.A." con sede in Venezia (C.F.: 02505630109) contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A." con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 03.07.2008 (rep. n. 4584/2008) iscritta per euro 370.000,00;
- j. trascrizione in data 06.05.2009 ai nn. 22560/14030 a favore di "Team System C&D s.r.l." con sede in Napoli (C.F.: 01312731217) contro la società "Pastificio Carmine Russo S.p.A." con sede in Napoli (C.F.: 07452030633), per la quota di proprietà pari all'intero, relativa a pignoramento immobiliare;
- k. iscrizione in data 26.06.2009 ai nn. 30009/6794 a favore di "Equitalia Polis S.p.A." con sede in Napoli (C.F.: 07843060638) contro "Pastificio Di Nola S.p.A." con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) derivante da ipoteca legale iscritta per euro 16.839.742,34;
- l. trascrizione in data 11.08.2009 ai nn. 37995/24603 a favore della massa dei creditori del fallimento "Pastificio Carmine Russo S.p.A. in fallimento" per la quota di proprietà pari all'intero contro "Pastificio Carmine Russo S.p.A." con sede in Napoli (C.F.: 07452030633) derivante da sentenza dichiarativa di fallimento n. 121 emessa dal Tribunale di Napoli in data 22.07.2009.

Prezzo base della vendita: euro 1.117.500,00

Offerta minima (75% del valore sopra indicato): euro 838.125,00

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 50.000,00

* * *

Scadenza termine per le offerte in busta chiusa: 3/10/17 h. 11:00

Data di apertura delle buste e di eventuale gara tra gli offerenti: 3/10/17 h. 12:00

* * *

La maggior parte del compendio immobiliare è condotto in comodato in virtù di un contratto sottoscritto dalla curatela con la società che si è resa acquirente dei beni mobili



presenti nell'opificio. Il contratto *de quo*, atteso le n. 2 proroghe autorizzate, scade in data 31.12.2013, ed è, esclusivamente, finalizzato a consentire l'asporto dei macchinari.

2. - CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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, inconoscibili 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.
- d) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura.
- e) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, l'ICI e l'IMU se e nella misura in cui siano dovute.
- f) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- g) Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
- h) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

3. - ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- a) Un estratto della presente ordinanza sarà notificato dal curatore a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita pur se non risultanti dai registri immobiliari, nonché ai creditori ipotecari iscritti, nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.
- b) Della presente ordinanza di vendita sarà dato dal curatore, a norma dell'articolo 490 e 570 c.p.c., pubblico avviso, contenente l'indicazione del numero di ruolo della Procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione degli immobili; 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 nonché il conto corrente intestato alla procedura 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; 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 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice ovvero dal cancelliere o dal giudice; la precisazione che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione.

c) Almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, analogo avviso sarà pubblicato sui quotidiani "Il Mattino" e "La Repubblica", ed. nazionale. Nell'estratto da pubblicare il curatore, omettendo i dati catastali, avrà cura di indicare i dati essenziali per la valutazione dell'immobile.

d) Almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il medesimo avviso, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima, sarà altresì inserito nel sito internet dei quotidiani "Il Mattino" e "La Repubblica" dedicato alle aste giudiziarie.

e) 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., è inserita sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

f) Il curatore ovvero a mezzo di suoi incaricati, previa richiesta da trasmettere a mezzo fax al n.0815544485, provvederà ad accompagnare 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 fornirà inoltre ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico.

4. - CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, **nel termine e nel luogo** indicati e potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di



centoventi giorni dalla loro presentazione, ovvero nel caso in cui venga disposto l'incanto oppure la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (art. 571 c.p.c.).

Esse dovranno consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

5) tempo e modalità del pagamento; in mancanza di espressa indicazione, il pagamento dovrà avvenire entro e non oltre i sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura; il termine indicato per il pagamento non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione; nel caso di offerta presentata nelle forme fissate dall'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di 90 giorni;

6) 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;

7) 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;

8) 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.

5. - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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, con la seguente modalità alternative:

1) deposito nella Cancelleria della Settima Sezione Civile del Tribunale di Napoli - Reparto Fallimenti - nei termini indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione 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% del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il residuo 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 nella stanza della Cancelleria della Settima Sezione Civile del Tribunale di Napoli - Reparto Fallimenti e sia munito della busta chiusa;

2) mediante accredito, a mezzo di bonifico o deposito sul conto corrente intestato alla procedura, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire, a titolo di cauzione, ed un ventesimo dello stesso prezzo, per fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario), e mediante comunicazione, a mezzo telefax, al



numero del curatore (ovvero a mezzo posta elettronica, all'indirizzo dello stesso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi) di una dichiarazione contenente tutte le indicazioni dell'offerta di acquisto, come sopra specificate, nonché gli estremi del bonifico o del deposito effettuato; l'accredito dovrà avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto (art. 173 quinquies disp. att. c.p.c.).

3) 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.)

6. - APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

Le buste saranno aperte all'udienza e all'ora 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 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 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, alle ore 12.30, 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 %; 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 giudice delegato 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 meta' rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. (artt. 569 e 573 c.p.c.).

7. - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il **termine massimo di 60 giorni dalla aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto corrente acceso in favore della procedura, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.). In caso di accoglimento di offerta presentata secondo le modalità fissate dall'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., il prezzo ed ogni altra somma dovranno essere versati entro novanta giorni.

In caso di aggiudicazione definitiva a seguito di vendita con incanto, il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per spese, dovrà essere versato entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, sul conto acceso in favore della procedura.

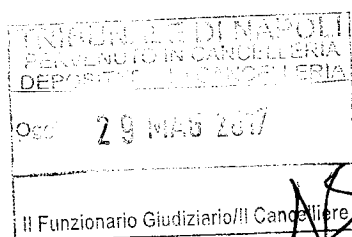
Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo la aggiudicazione.

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

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a cura ed a spese dell'acquirente.

Sempre entro il termine 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 la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, 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 acollo delle relative spese notarili.

Napoli, 18/5/17



IL GIUDICE DELEGATO
(dott. Angelo Del Franco)