



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 143/2016
G.D. Dott. Fabio Maffei

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE FALLIMENTARE

Il Dott. Fabio Maffei, nella qualità di Giudice Delegato al Fallimento n. 143/2016 della [REDACTED]

- visti gli artt. 107 e 108 L.Fall.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- letta l'istanza del 18 maggio 2017, con cui i Curatori hanno chiesto disporsi la vendita dei beni immobili di proprietà della fallita società, nonché del socio accomandatario fallito in proprio;
- esaminata la certificazione ipocatastale ventennale in atti redatta dal Notaio Luigi Pomponio;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico d'ufficio in atti redatta dal C.T.U. Geom. Pasquale Nocerino;
- rilevato che alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della Legge Fallimentare, la normativa in tema di vendite di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.,

ORDINA

la vendita della piena proprietà dei seguenti cespiti immobiliari:

1) cespiti in piena proprietà della fallita [REDACTED]

LOTTO PRIMO

Locale, uso deposito, sito in Napoli, alla Via Domenico Colasanto n. 19 (già Via Francesco Verrotti n. 19 e, prima, ancora, Via I Traversa Montevergine n. 19), ubicato al piano seminterrato del fabbricato corrispondente al civico, della superficie netta di mq. 86,28, avente ingresso dalla porta a sinistra scendendo le scale.

Il suddetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione SOC, foglio 5, particella 260, sub. 16, z.c. 5, categoria C/1, classe 6, rendita € 2.411,85.





LOTTO SECONDO

Locale, uso deposito, sito in Napoli, alla Via Domenico Colasanto n. 19 (già Via Francesco Verrotti n. 19 e, prima, ancora, Via I Traversa Montevergine n. 19), ubicato al piano seminterrato del fabbricato corrispondente al civico, della superficie netta di mq. 112,21, avente ingresso dalla porta a destra scendendo le scale.

Il suddetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione SOC, foglio 5, particella 260, sub. 17, z.c. 5, categoria C/1, classe 6, rendita € 2.773,63.

LOTTO TERZO

[REDACTED]

LOTTO QUARTO

[REDACTED]

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale ventennale in atti redatta dal Notaio Luigi Pomponio e nella relazione di stima in atti redatta dal C.T.U. Geom. Pasquale Nocerino, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio.





PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

Prezzo base:

- del lotto 1: € 30.306,69 (trentamilatrecentosei/69);
- del lotto 2: € 35.754,83 (trentacinquemilasettecentocinquantaquattro/83);

- [REDACTED]
[REDACTED]

DIRITTI DI TERZI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DELEGA ALLA VENDITA

Il Giudice Delegato:

- a) conferma la delega, conferita alla Dott.ssa Giovanna Carrieri in data 1° febbraio 2017, per il compimento delle operazioni di vendita degli immobili;
- b) stabilisce il termine finale di 150 giorni per la conclusione delle operazioni delegate;
- c) fissa quale luogo per la presentazione delle offerte, per l'esame delle stesse, nonché per lo svolgimento della eventuale gara tra gli offerenti, lo Studio del professionista delegato, sito in Napoli, alla Via del Chiostro n. 25.

APEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA

La Cancelleria deve predisporre un apposito fascicolo contenente copia della certificazione ipocatastale notarile e della relazione di stima, nonché la presente ordinanza di vendita in originale.





ADEMPIMENTI DEI CURATORI

I Curatori devono adoperarsi per consentire a qualunque interessato di visionare i beni in vendita. A tal fine, i Curatori devono preavvisare i conduttori che occupano gli immobili di cui ai lotti terzo e quarto, almeno 5 giorni prima della visita fissata, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni. La visita agli immobili deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto dei seguenti orari: 9–13 e 16–19. I Curatori devono 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 in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenze dei beni.

I Curatori devono riferire, periodicamente, al Giudice Delegato sull'andamento e sull'esito delle operazioni di vendita, su eventuali inadempimenti del professionista delegato, nonché su ogni altra circostanza utile.

ADEMPIMENTI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista delegato 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;
2. l'ordinanza di vendita;
3. l'avviso di vendita;
4. le pubblicità eseguite;
5. i verbali di diserzione e d'aggiudicazione;
6. le offerte di acquisto;
7. le comunicazioni effettuate;
8. gli altri eventuali documenti allegati.

Il professionista delegato, secondo le ulteriori modalità indicate nella presente ordinanza, provvede:

1. alla predisposizione e pubblicazione dell'avviso di vendita;
2. alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;





3. alla restituzione, previa relazione al Giudice Delegato, delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari;
4. alla predisposizione, avvenuto il pagamento del prezzo, del decreto di trasferimento, senza indugio e comunque non oltre 30 giorni dal versamento;
5. agli adempimenti necessari per la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità necessarie per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle domande e delle iscrizioni ipotecarie conseguente al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, a norma dell'art. 586 c.p.c.;
6. alla segnalazione al Giudice Delegato di eventuali difficoltà insorte.

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.

Per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando alle relazioni in atti. Resta espressamente esclusa la responsabilità della Procedura per l'eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate nella perizia.

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.





Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della Procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

Un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del professionista delegato, 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.

Almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del professionista delegato, avviso pubblicato sul quotidiano di informazione "*Il Mattino*" ed inserito sul sito web dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano, unitamente alla ordinanza di vendita, alla relazione ipocatastale notarile ed alla perizia di stima.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto costituirà a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 c.c per un periodo di 180 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nel termine indicato dal professionista delegato.

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di 180 giorni dalla loro presentazione.

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





TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 143/2016
G.D. Dott. Fabio Maffei

- 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;
- 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 fallimentare *ex art. 174 disp. att. c.p.c.*);
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base stabilito nella presente 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 sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a sessanta 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;
 - 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 relazione ipocatastale notarile e della perizia di stima in atti 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.





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, mediante deposito, nel luogo e nel termine fissati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura, per una somma complessiva pari al 15% del prezzo base, di cui il 10 % a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di mancato perfezionamento della vendita per causa imputabile all'offerente) ed il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario).

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

L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno successivo alla data di scadenza della presentazione delle offerte, presso lo Studio del professionista delegato, 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., e dei Curatori.

Ove pervenga, in relazione a ciascun lotto, un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia pari o superiore al prezzo base stabilito nella presente ordinanza di vendita. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto il Giudice Delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ove l'unica offerta valida ed efficace sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nella presente ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato deve riferirne al Giudice Delegato che si riserva, sentiti i Curatori, di valutare se dar luogo o meno alla vendita.





Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste si terrà 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%.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO

A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, 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, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla Procedura (massa sociale o massa personale). 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 90 giorni.

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

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il professionista delegato ne darà immediata notizia al Giudice Delegato.

ADEMPIMENTI FINALI DEL PROFESSIONISTA

E DEI CURATORI

Le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato *ex art. 169 bis* disp. att. c.p.c. e liquidati dal Giudice Delegato a norma dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c., sono a carico dell'aggiudicatario.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei pubblici registri saranno a carico dell'acquirente che le corrisponderà alla Curatela nel termine sopra indicato, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.





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

Il professionista delegato provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento, a spese dell'acquirente, ed a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.

La Curatela darà notizia dell'esito della procedura di vendita al Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la relativa documentazione (art. 107, comma V, L.Fall.).

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA.

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

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

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

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

- DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
- CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato). In particolare, devono essere indicati: per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita senza incanto e quella della vendita





TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 143/2016
G.D. Dott. Fabio Maffei

con incanto che abbia eventualmente avuto luogo; per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;

- STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del curatore). In particolare, devono essere indicati: lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso; eventuali mutamenti medio tempore intervenuti; lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione; il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti dal curatore e la causale degli stessi;

- CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del curatore).

- CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

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

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

Manda alla Cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, 23 maggio 2017.

Il Giudice Delegato





TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 143/2016
G.D. Dott. Fabio Maffei

Dott. Fabio Maffei

