

(N. 149/1999)

Giudice delegato: dr. Paolo Celentano
Curatore: dr. Luciano Parente

Ordinanza di vendita immobiliare con incanto delegato a notaio

(art. 108 l. fall.; art. 576 e ss. c.p.c.)

#####

IL GIUDICE DELEGATO

alla procedura fallimentare n. 149/1999 a carico della società "S.P.A. V. KOSAR" (C.F. 01210000999) di cui è amministratore unico il signor

CONSIDERATO che, secondo quanto emerge dagli accertamenti effettuati dal Curatore, dal Notaio e dall'arch. Alessandro Parascandolo, risulta acquisito all'attivo immobiliare della procedura, siccome nella piena proprietà della società fallita, tra gli altri, il seguente bene:

locale seminterrato, già adibito a laboratorio artigianale, sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Fibonacchi (già Via Marchesella) n. 4, della superficie coperta di circa 280 mq, con annessa rampa carrabile della superficie di circa 140 mq, riportato nel N.C.E.U. al filio 63, p.lla 1382, sub. 13;

LETTA l'istanza di vendita di tale immobile avanzata dal Curatore il 3 giugno 2004; INTERPELLATO il Comitato dei creditori, il quale non ha sollevato obiezioni né formulato osservazioni in ordine all'istanza del Curatore;


ATTO che il valore di detto immobile è stato stimato dal predetto arch. Alessandro Parascandolo in € 184.640,00; RITENUTO possibile ed opportuno procedere alla vendita del suddetto immobile con incanto dinanzi ad un Notaio e secondo le modalità e condizioni indicate in dispositivo;

VISTI gli artt. 104, 105 e 108 l. fall. e gli artt. 576 e ss. c.p.c., nonché gli artt. da 1 a 7 e da 15 a 17 del d.m. 25 maggio 1999, n. 313;

ORDINA

la vendita con incanto dell'immobile sopra indicato, come meglio descritto in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al tempo della vendita, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parte comune, servizi attiva o passiva od onere, in un unico lotto, al prezzo base di € 185.000,00 (centottantacinquemila/00);

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita con incanto al dr. . Notaio in Capri, il

quale, oltre a e nei limiti di quanto previsto dalla legge, provvederà:

A) a dichiarare, entro il termine di quindici giorni dalla data del ricevimento della comunicazione della presente ordinanza, se accetta l'incarico o, in caso contrario, le ragioni che gli impediscono di accettarlo;

B) a fissare la data ed il luogo dell'incanto e gli aumenti minimi da apportare al prezzo base; C) a stabilire l'ammontare della cauzione, che non dovrà essere inferiore al 40% del prezzo base, e quello approssimativo delle spese di vendita, nonché il termine e le modalità per l'effettuazione dei relativi versamenti;

D) a fissare in sessanta giorni dall'aggiudicazione il termine perentorio entro il quale dovranno essere depositate sul libretto bancario nominativo di risparmio acceso in favore della Procura le somme dovute dall'aggiudicatario definitivo a saldo del residuo prezzo, ivi compresa l'eventuale imposta sul valore aggiunto, e delle spese di vendita;

E) a redigere l'avviso di vendita secondo le indicazioni di cui all'art. 576, co. 1, ed all'art. 591-*bis*, co. 3 e 4, c.p.c.;

F) a dare pubblicità all'avviso di vendita contenente tutti i dati che possano interessare il pubblico, esclusa in ogni caso l'indicazione della denominazione della società fallita, almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto, nei modi stabiliti dall'art. 490, co. 1, c.p.c., nonché, ai sensi dell'art. 490, co. 3, c.p.c., mediante la sua inserzione, in un giorno festivo, sulle pagine a diffusione locale del giornale quotidiano *la Repubblica*;

G) a ricevere in deposito i versamenti di cui al precedente punto C) ed a restituirli, dopo la chiusura dell'incanto o della gara di cui agli artt. 584, co. 2, e 573 c.p.c., agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari, salvo il caso in cui debba essere disposta la confisca della cauzione;

H) a far luogo all'incanto secondo le modalità di cui agli artt. 579, 580 e 581 c.p.c.; I) a redigere il verbale d'incanto secondo quanto stabilito dall'art. 591-*bis*, co. 5 e 6, c.p.c.; J) a ricevere ed autenticare le eventuali dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. ed a prendere in deposito i relativi mandati;

K) a comunicare tempestivamente a questo Giudice, trasmettendogli il fascicolo della vendita, l'eventuale mancato versamento nel termine stabilito delle somme di cui al precedente punto D) da parte dell'aggiudicatario definitivo;

L) a ricevere eventuali offerte fatte dopo l'incanto a norma degli artt. 584 e 571 c.p.c. e ad adottare i provvedimenti ed espletare gli adempimenti conseguenti e, in particolare, ad effettuare la pubblicità di cui agli artt. 584, co. 2, e 570 c.p.c. e ad esperire la gara tra gli offerenti di cui agli artt. 584, co. 2, e 573 c.p.c., redigendone il verbale in modo analogo a quanto stabilito dall'art. 591-*bis*, co. 5 e 6, c.p.c. per il verbale dell'incanto;

M) a stabilire data, luogo, condizioni e modalità degli eventuali ulteriori incanti, dandone pubbli-

cita almeno sessanta giorni prima e compiendo le medesime attività delegategli per il primo incanto, con facoltà di fissare un prezzo base ribassato fino alla misura di un quinto di quello precedente;

(N) a predisporre - una volta ricevuto il documento comprovante l'avvenuto tempestivo versamento delle somme di cui al precedente punto D) - il decreto di trasferimento, facendovi menzione della situazione urbanistica dell'immobile venduto risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo, secondo quanto stabilito dall'art. 591-bis, co. 8, c.p.c.;

(O) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e le comunicazioni di cui all'art. 591-bis, co. 2, n. 5), c.p.c. e ad espletare le formalità di cancellazione, conseguenti al decreto di trasferimento, delle trascrizioni della sentenza dichiarativa di fallimento e degli eventuali pignoramenti e sequestri conservativi nonché delle eventuali iscrizioni ipotecarie, ponendo tutte le relative spese a carico dell'acquirente;

(P) a presentare istanza per la liquidazione dei compensi spettantigli e delle spese sostenute, distinti tra quelli gravanti sulla massa e quelli gravanti sull'aggiudicatario, secondo quanto disposto dal d.m. 25 maggio 1999, n. 313;

(Q) a versare sul libretto bancario nominativo di risparmio l'accesso in favore della Procedura la cauzione versata dall'aggiudicatario definitivo o di cui sia stata disposta la confisca, dedotto l'importo dei compensi e delle spese liquidati a carico della massa, ovvero a restituire al medesimo aggiudicatario definitivo le anticipazioni ricevute ma eccedenti tale ultimo importo;

(R) a riscuotere direttamente dall'acquirente i compensi e le spese su quest'ultimo gravanti non coperti dai versamenti effettuati a titolo di anticipazione ed a saldo delle spese di vendita sopra indicati ai punti C) e D);

DETERMINA

in € 3.000,00 (tre mila/00) l'importo che il Curatore dovrà anticipare in conto delle spese al Notaio delegato nel termine di trenta giorni dall'accettazione dell'incarico da parte di quest'ultimo;

MANDA

al Curatore di notificare, entro il termine di dieci giorni liberi prima della data che sarà fissata per il primo incanto dal Notaio delegato, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili suindicati, nonché ai creditori ipotecari iscritti, ed alla Cancelleria di dare comunicazione della presente ordinanza al Curatore ed al Notaio delegato, nonché gli ulteriori adempimenti necessari.

Così deciso in Napoli, il 18 settembre 2004.

Il Giudice delegato
(dr. Paolo Celentano)

CRONOLOGICO
N. 819/04

IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITO

oggi 23 SET. 2004

TRIBUNALE DI NAPOLI

sestima sezione civile

Il dr. A. Del Franco

nella qualità di giudice delegato al fallimento n. 149/1999

Letta l'istanza di vendita del Curatore

esaminata la certificazione ipotecaria;

vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;

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 565;

ORDINA

VENDITA SENZA INCANTO

1a

della piena proprietà dei seguenti diritti immobiliari:

LOTTO I:

in Giugliano in Campania (NA), Via Fibonacci n. 4 (già Via Marchesella);

- locale al piano seminterrato già adibito a laboratorio artigiano (in pertinenza 280 mq circa) confinante con rampa di accesso, Via Fibonacci e area scoperta di pertinenza di altri fabbricati. Censito nel Catasto Fabbricati, fol. 63 p.lla 1382 sub 13, cat. C/2, cl.2, mg 272, Via Marchesella p.5/1 Rendita Euro 632,14.

- Prezzo base pari ad € Euro 80.985,60 (ottantamilanovecentottantacinque virgola sessanta) oltre imposte

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipotecaria 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 sui beni.

DELEGA

Delega per il compimento delle relative operazioni il dott. Michele Nasri, Notaio in Ercolano (NA), con studio ivi alla via C. Winckelmann n. 44

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; i locali della settima sezione civile del tribunale di Napoli normalmente adibiti alle vendite forzate delegate.

ADDEMPIMENTI 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 ultratrascurabile e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

ADDEMPIMENTI 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 avvertiti, 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 giustificare ragioni e fatti salvo i compartimenti 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 ogni utile informazione 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 finalizzato 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 consentire 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 € 1.000,00, da utilizzare quale fondo spese, ferma restando la possibilità di accettare, nei casi e nei modi previsti dalla legge, all'anticipazione della spesa di parte dell'erario (art. 146, comma 3, lett. e e d TUSC).

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 pubblicazioni eseguite;
4. i verbali di distribuzione 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. art. 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 o.p.c.;

3. la redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere la circostanza di luogo e di tempo a.o.p.;
nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggrudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggrudicatario; il verbale è sottoscritto unitamente 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'aggrudicazione 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 offerte non risultate aggrudicate;
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 ultraventicennale - ritrare, per iscritto, al giudice delegato su tutte le questioni, in fatto e in diritto, che dovesse rilevare sulla speranza, in tutto o in parte, al soggetto fallito dei diritti posti in vendita e/o l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ed eventuali altre attività;

2. entro 10 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, ritrare 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 giorni;
3. entro 20 giorni, presso la banca o l'ufficio postale o il curatore, un conto corrente a sé intestato, quale accenduto, alle medesime condizioni economiche e contrattuali, un conto corrente a sé intestato, quale "professionista delegato alle operazioni di vendita", da utilizzare per tutte le operazioni di vendita e sui mandamenti, quale che saranno versate le somme versate dall'aggrudicatario e le cauzioni perse dagli aggrudicatari inadempienti.

LE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa avviene nel momento 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 o comunque non evidenziate in partita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

TERMINI

Ritornare al professionista delegato la liquidazione dei termini, nel rispetto dei seguenti parametri, non prima di 90 giorni dall'ordinanza e non oltre 120 giorni dall'ordinanza.
1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto deve essere fissato in un giorno, da collocarsi non

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.
4. La data e l'ora dell'udienza per l'eventuale incanto devono essere determinate per il quarantesimo giorno successivo al termine sub 2.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

a) un estratto della presente ordinanza 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 almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura del professionista delegato, pubblico avviso (art. 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 delegato ai fini di cui all'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e la precisazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice ovvero dal professionista delegato, saranno eseguite dal professionista delegato presso il luogo sopra indicato; nell'avviso, il 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. 23/2011).

c) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (art. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, nei modi di seguito indicati, sui quotidiani di informazione Il Mattino, 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 nonché sarà inserito 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 sui quotidiani sarà predisposto dal professionista delegato ed inviato ad Aste Giudiziarie Inhivea 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 07/12/2008;

2) verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Asse Giudiziarie Inhnea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

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

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

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.asseggiudiziarie.it.

PUBBLICITA' COMMERCIALE

(se richiesta 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 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;

invio di n. _____ missive indirizzate (ad aziende con attività commerciali similari) con l'annuncio della vendita senza incanto;

affissione di manifesti murali nel comune di Giugliano in Campania (NA);

altre.....

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello relativo all'abito del Tribunale ed all'affissione dei manifesti, saranno eseguiti mediante richiesta alla società **ASSE GIUDIZIARIE INHNEA S.P.A.** (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@assegiudiziarie.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 pubblica *inhnea*, esatto dell'avviso di vendita per la pubblicazione sul quotidiano e per la distribuzione delle missive ove disposte, richiesta pubblica completa, firmato e timbrato a sua cura, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, con le seguenti modalità alternative: 1) e-mail all'indirizzo del sito www.asseggiudiziarie.it; 2) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page delle Grazie n. 5, C.A.P. 57125, Livorno; 3) fax al n° 0586/201431; 4) posta all'indirizzo Asse Giudiziarie Inhnea S.p.A., Via Martedì ed il giovedì, dalle ore 11 alle ore 13.

IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi (20) 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 investito l'immobile (non sarà possibile indicare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del patrimonio familiare dei beni, dovranno essere indicati anche i mancati 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 personalità giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi.

Le buste saranno aperte all'udienza e alla presenza dell'agente immobiliare e a mezzo di un notaio, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di un mandatario munito di procura speciale al sensi dell'art. 173 c.p.c. del r.d. n. 217 del 1931. L'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta sia valida ed efficace. Il valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita in materia di vendita di beni immobili deve risultare in un quanto il professionista delegato deve ritenere che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore al valore del bene venduto, quando ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore al valore del bene venduto.

L'APERTURA DELLE BUSTE È A CARA TRA CUI OFFERENTI
IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

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.).

Il numero del professionista delegato (o lavoro a mezzo posta elettronica, ai fini dell'indirizzo dello stesso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, contenente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione del documento informativo, 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 c.p.c.).

Il numero del professionista delegato (o lavoro a mezzo posta elettronica, ai fini dell'indirizzo dello stesso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, contenente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione del documento informativo, 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 c.p.c.).

LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta 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, in busta chiusa, all'esistente modalità alternative mediante deposito, nel luogo e nel termine sopra indicati, di cui materiale offerto, nella busta depositata, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'offerta per una somma complessiva pari al 15% del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di deposito. 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.

LE TERAPIE 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'acquistamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di non avere pretese di diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori in soddisfacimento nonchè dopo il fallimento verso il venditore e a suo rischio e pericolo.

Il pagamento per il pagamento non può essere superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione), nel caso di offerta indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazione, il termine per il pagamento è di sessanta giorni.

Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza a pena di inoperanza o di insabbiatura del tribunale ex art. 174 disp. art. c.p.c.).

La presente offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare (in caso di minoranza) o dell'offerente stesso, e deve essere depositata presso il notaio incaricato per la vendita, entro il termine stabilito nell'ordinanza di vendita.

Il curatore provvederà a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.
Si comunicati 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.

Come onte l'ente derivante dalla vendita sarà a carico dell'agjudicatore, fatta eccezione per l'IVVM dell'ICI e dell'IMU, se e nella misura in cui siano dovute.
Conferma la vendita già soggetta ad IVA in parte e tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
I compensi ed i timbresi 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'agjudicatore in base al criterio stabilito dall'art. 179 bis, comma 2°, disp. att. c.p.c. nel testo in vigore all'epoca del predetto decreto ministeriale.
Cognome e cognome derivante dalla vendita sarà a carico dell'agjudicatore, fatta eccezione per l'IVVM dell'ICI e dell'IMU, se e nella misura in cui siano dovute.
Conferma la vendita già soggetta ad IVA in parte e tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
I compensi ed i timbresi 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'agjudicatore in base al criterio stabilito dall'art. 179 bis, comma 2°, disp. att. c.p.c. nel testo in vigore all'epoca del predetto decreto ministeriale.
Le spese e gli oneri di tali adempimenti sono ad esclusivo carico dell'agjudicatore.
Trasferimento pronunciato dal giudice delegato a norma dell'art. 586 c.p.c.
Necessario per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni conseguente al decreto di trasferimento per la comunicazione degli atti volentieri di trasferimento nonché l'adempimento delle formalità previste per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni, conseguente al decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi decorsi di trasferimento, la cancellazione delle trascrizioni e la volta cartaria del notaio e gli adempimenti necessari per la restituzione, in trascrizione e in volta cartaria, della cancellazione (da disporre previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni) e l'adempimento necessario per la restituzione, in trascrizione e in volta cartaria, della cancellazione (da disporre previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni).
In predispone 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 l'ipotesi di vendita, se previsto dalla legge, il certificato di allineamento di cui occorre disporre in cancellazione (da disporre previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni).
Avverto il pagamento del prezzo con le modalità stabilite dagli art. 574 e 585 c.p.c., il professionista delegato

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL PROFESSIONISTA E DEL CURATORE


Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporta la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.
In caso di mancato versamento del prezzo nei termini, il professionista delegato deve darne immediata notizia al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.
Il curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 37 l. fall.
Il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni, per le aggiudicazioni incomplete) maggiorata degli interessi ed il netto di ogni onere o restituzione, al curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato quale delegato.
Il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni, per le aggiudicazioni incomplete) maggiorata degli interessi ed il netto di ogni onere o restituzione, al curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato quale delegato.
Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporta la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.
In caso di mancato versamento del prezzo nei termini, il professionista delegato deve darne immediata notizia al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.
Il curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 37 l. fall.
Il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni, per le aggiudicazioni incomplete) maggiorata degli interessi ed il netto di ogni onere o restituzione, al curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato quale delegato.

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 il termine massimo sopra indicato, l'agjudicatore dovrà versare il prezzo d'acquisto, dettato l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per spese, dovrà essere versato entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, sul conto intestato al notaio delegato. 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.
2) In caso di aggiudicazione definitiva a seguito di vendita con incanto, il prezzo d'acquisto, dettato l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per spese, dovrà essere versato entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, sul conto intestato al notaio delegato. 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 comporta la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.
In caso di mancato versamento del prezzo nei termini, il professionista delegato deve darne immediata notizia al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.
Il curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 37 l. fall.
Il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni, per le aggiudicazioni incomplete) maggiorata degli interessi ed il netto di ogni onere o restituzione, al curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato quale delegato.
Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporta la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.
In caso di mancato versamento del prezzo nei termini, il professionista delegato deve darne immediata notizia al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.
Il curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 37 l. fall.
Il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni, per le aggiudicazioni incomplete) maggiorata degli interessi ed il netto di ogni onere o restituzione, al curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato quale delegato.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fisco per l'apertura della busta, alle ore 12.30, verrà tenuta l'asta per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un riacco in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono, sul punto, la loro adesione. Il riacco 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'offerta del prezzo delle cauzioni presentate, 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 incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568 (art. 569 e 573 c.p.c.).

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITO IN CANCELLERIA
OGG: 19 GEN 2016
Il Funzionario Giudiziaro/Can...


Il Giudice Delegato
Dr. Angela De Franco

Napoli, 14-1-16