

TRIBUNALE DI NAPOLI

Settima sezione civile

Giudice delegato: dott. Eduardo Savarese

Curatore: dott. Paolo Grimaldi

Fallimento [REDACTED] N. 165/2002

Il dott. Eduardo Savarese

nella qualità di giudice delegato al fallimento [REDACTED] dichiarato con sentenza n. 165/2002. del Tribunale di Napoli depositata il 3 aprile 2002

VISTA l'istanza di vendita depositata;

LETTI gli atti e, in particolare, le relazioni redatte dai Consulenti Tecnici d'Ufficio, Ing. D' Amico e Arch Dolcetti e dai Notaio dott. Branca e dott. Cesaro agli atti della procedura;

CONSIDERATO che all'attivo del fallimento risulta, tra l'altri, acquisito il sotto indicato immobile meglio descritto nelle relazioni peritali in atti;

PRESO ATTO dell'entrata in vigore del D.L. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015; RILEVATO, preliminarmente, che, ai sensi dell'art. 105 L.F., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;

VISTI gli artt.104-ter, 107 e 108 l. fall. e gli artt.569 e ss. c.p.c

ORDINA

la **VENDITA SENZA INCANTO** in lotto unico del seguente “ fabbricato allo stato rustico ubicato a Casandrino, loc. Morelle via Bachelet; acquisito alla massa fallimentare e più dettagliatamente descritto nelle perizie dei CTU e nella certificazione ipocatastale e successive integrazioni, consultabili dall'offerente ed alle quali 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, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura e in particolare “ fabbricato allo stato rustico ubicato a Casandrino, loc. Morelle via Bachelet; fabbricato che si compone di n° 28 appartamenti oltre ampia area coperta da adibire a garage al piano seminterrato” identificati catastalmente come riportato nella tabella che segue:

Dati catastali delle singole unità immobiliari



n.ro	scala	piano	NCEU Foglio 1 P.lla 978sub	Superficie Utile (mq.)	Superficie Abitabile (mq)	Superficie Non residenziale (mq)
1	A	T	3	123,50	107	27,50
2	A	T	4	84,14	76,55	12,65
3	A	T	5	99,74	90,76	14,96
4	A	T	6	61,87	51,94	16,55
5	B	T	20	94,86	85,09	16,28
6	B	T	21	77,67	76,15	2,53
7	B	T	22	78,48	67,79	17,82
8	A	1	7	123,50	107	27,50
9	A	1	8	88,14	76,55	12,65
10	A	1	9	99,74	90,76	14,96
11	A	1	10	61,87	51,94	16,55
12	B	1	23	94,86	85,09	16,28
13	B	1	24	77,67	76,15	2,53
14	B	1	25	74,48	67,79	17,82
15	A	2	11	123,50	107	27,5
16	A	2	12	88,14	76,55	12,65
17	A	2	13	99,74	90,76	14,96
18	A	2	14	61,87	51,94	16,55



19	B	2	26	94,86	85,09	16,28
20	B	2	27	77,67	76,15	2,53
21	B	2	28	78,48	67,79	17,82
22	A	3	15	116,46	83,46	55,00
23	A	3	16	84,14	76,55	12,65
24	A	4	17	99,74	90,76	14,96
25	A	3	18	61,87	51,94	16,55
26	B	3	29	94,86	85,09	16,28
27	B	3	30	77,67	76,15	2,53
28	B	3	31	78,48	67,79	17,82
29		S1	32			

Il prezzo base ribassato è fissato in euro 300.000,00.

Il rilancio minimo è di €45.000,00.

Nella determinazione del prezzo, di gran lunga inferiore al valore di stima, si è tenuto conto di quanto appresso precisato.

DIRITTI DI TERZI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile grava una sentenza di condanna ad un obbligo di fare in virtù della quale l'aggiudicatario dovrà provvedere all'arretramento del fabbricato fino al confine essendo stata accertata l'illegittima occupazione parziale della particella 979 per m. 2,50 lineari dell'intero fronte sud del fabbricato stesso per una superficie complessiva di mq 65 e alla eliminazione dei balconi e alla chiusura delle vedute sempre su tale fronte il tutto sempre come meglio descritto nella CTU.

Pertanto l'aggiudicatario acquisterà l'intero fabbricato allo stato rustico ed dovrà procedere all'abbattimento dello stesso onde poter usufruire solo dell'intera area, ivi inclusa quella di sedime.

DELEGA



- ✓ Per il compimento delle relative operazioni il Notaio dott. Giovanni Cesaro.
- ✓ Stabilisce il termine finale di 180 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 o presso lo studio del professionista delegato.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA

La cancelleria deve predisporre un apposito fascicolo contenente la copia (estratta dal professionista delegato e dai suoi collaboratori) degli atti e dei documenti allegati all'istanza di vendita, e cioè il certificato che prova l'annotazione della sentenza di fallimento nei registri immobiliari, la relazione notarile fino al titolo di acquisto ultraventennale e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

ADEMPIMENTI DEL CURATORE

1. Il curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; la visita all'immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto dei seguenti orari: 9-13; il curatore deve accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare il fabbricato in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.
2. Il curatore, appena vi sono i fondi disponibili, deve accreditare al professionista delegato la somma di € 2.000,00, da utilizzare quale fondo spese, ferma restando la possibilità di accedere, nei casi e nei modi previsti dalla legge, all'anticipazione della spesa da parte dell'erario (art. 146, comma 3, lett. c e d TUSG).

ASS
2017



3. Il curatore deve riferire, periodicamente, al giudice delegato sull'andamento e l'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su eventuali inadempimenti del professionista delegato nonché su ogni altra circostanza utile.

I COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista deve provvedere alla raccolta (in forma di sub-fascicolo) degli atti e dei documenti raccolti e dei verbali da lui redatti e degli allegati.

In particolare, in tale sub-fascicolo andranno inseriti:

1. l'ordinanza di delega, con il relativo biglietto di cancelleria;
2. l'originale dell'avviso di vendita;
3. le pubblicità eseguite;
4. i verbali di diserzione o di vendita (in copia autentica, da inserirsi nel sub-fascicolo subito dopo l'esperimento d'asta);
5. le offerte di acquisto;
6. le comunicazioni effettuate;
7. gli altri eventuali allegati.

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

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



8. la predisposizione, avvenuto il pagamento del prezzo con le modalità stabilite dagli artt. 574 e 585 c.p.c., del decreto di trasferimento, senza indugio e comunque non oltre trenta giorni dal versamento, allegando, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e riportando le formalità successive alla trascrizione della sentenza di fallimento di cui occorre disporre la cancellazione (da disporre previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni);
9. le formalità e gli adempimenti necessari per la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni degli atti volontari di trasferimento nonché l'espletamento delle formalità necessarie per la cancellazione delle trascrizioni 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.;
10. le spese e gli oneri di tali adempimenti sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
11. la segnalazione al giudice delegato delle eventuali difficoltà;
12. la trasmissione del fascicolo al giudice delegato, entro sette giorni, nel caso in cui il procedimento di vendita, in tutte le sue fasi, non abbia avuto esito positivo (art. 591 c.p.c.).

Il professionista, a tal fine, deve:

1. prima di ogni altra attività – mediante l'esame della documentazione agli atti e, se del caso, con ulteriore indagine presso i registri immobiliari fino alla data del primo titolo ultraventennale - riferire, per iscritto, al giudice delegato su tutte le questioni, in fatto e in diritto, che dovesse rilevare sulla spettanza, in tutto o in parte, al soggetto fallito dei diritti posti in vendita e/o l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli eventualmente non rilevate e/o la consistenza effettiva dei suddetti diritti e/o la regolarità e completezza dei dati catastali identificativi;
2. entro 10 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, ritirare presso la cancelleria fallimentare, personalmente o mediante persona all'uopo incaricata per iscritto, la copia degli atti e dei documenti contenuti nel fascicolo formato dalla cancelleria e degli atti e dei documenti ritenuti indispensabili, nonché richiedere tutti gli atti, i documenti ed i chiarimenti ritenuti necessari direttamente al curatore ed al CTU, che provvederanno a fornirli senza ulteriore autorizzazione entro 7 giorni;
3. entro 20 giorni, presso la banca o l'ufficio postale ove il curatore è già stato autorizzato ad aprire un libretto, accendere, 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 sul quale saranno versate le somme versate dall'aggiudicatario e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti.

CONDIZIONE DI VENDITA

LE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 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.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
- Gli immobili non sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto dovrà essere richiesta APE e i costi della stessa ricadranno a carico degli aggiudicatari.
- 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.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



I TERMINI

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

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto deve essere fissato in un giorno da collocarsi non prima di 90 giorni dall'ordinanza e non oltre 120 giorni dall'ordinanza.
2. La data 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.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

- a) un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del curatore (art. 107, comma 3°, l. fall.), a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o comunque muniti di privilegio sugli immobili in vendita nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del professionista delegato, pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.), contenente l'indicazione soltanto dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile; il valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); il sito *Internet* sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 *ter* disp. att. c.p.c.), il nome ed il recapito telefonico del curatore e del professionista delegato nonché il conto corrente intestato al 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 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 fallito (art. 174 d. lgs. n. 196/2003);

- c) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., sarà pubblicato su www.astegiudiziarie.it e inserito nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano nonché andrà inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell' 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 prezzo della vendita, 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.
- e) Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano sarà predisposto dal professionista ed inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Il professionista, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1. trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
2. verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

Il professionista è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità: 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 inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PUBBLICITA' COMMERCIALE

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

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

- distribuzione di n. 200 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;
- affissione di manifesti murali nel comune di Casandrino;

Tutti gli adempimenti pubblicitari, saranno eseguiti mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società la documentazione di cui sopra (avviso di vendita integrale per pubblicità internet, estratto dell'avviso di vendita per la pubblicazione sul quotidiano e per la distribuzione delle missive ove disposte, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completo, 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 pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; 3) fax al n° 0586/201431; 4) posta all'indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Via delle Grazie n. 5, C.A.P. 57125, Livorno.

IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE



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

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

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

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di 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 del tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo sopra indicato 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 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 novanta giorni;
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;



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

ULTERIORI DICHIARAZIONI

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

- in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;
- in relazione al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, con le seguenti modalità alternative:

1) mediante deposito, nel luogo e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'ufficio per una somma complessiva pari al 15% del prezzo base, di cui il 10 % a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario); nessuna altra indicazione - né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta (art. 571 c.p.c.); l'offerta si intende



tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nello studio del professionista a tal fine indicato e sia munito della busta chiusa;

2) mediante accredito, a mezzo di bonifico o deposito sul conto corrente intestato al professionista delegato 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 professionista delegato (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.).

Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in un misura pari almeno al decimo del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, c.p.c.).

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

Le buste saranno aperte all'udienza e all'ora 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 almeno pari al prezzo base indicato per il singolo lotto.
- Ove l'unica offerta valida ed efficace sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al un quarto, il professionista delegato deve riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se disporre l'incanto (art. 572 c.p.c.).
- Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione. Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari a € 15.000,00



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

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

1) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto intestato al professionista delegato, 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.

2) 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 intestato al professionista 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 comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

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

ULTERIORI ADEMPIMENTI DEL PROFESSIONISTA E DEL CURATORE

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.

Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.



Il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorata degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, al curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato al 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 curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 l. fall..

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

Il curatore deve dare notizia dell'esito della procedura di vendita al giudice delegato ed al comitato dei creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione (art. 107, comma 5°, l. fall.).

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

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

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, il 6 maggio 2019

Il Giudice Delegato
dott. Eduardo Savarese