



**TRIBUNALE di NAPOLI**

**VII sezione civile**

**228/2015 N.R.Fall.**

Il giudice delegato, Rosamaria Ragosta;

visti gli artt. 105 e 107 L.F.;

letta l'istanza del curatore fallimentare avente ad oggetto l'autorizzazione a procedersi alla vendita dei beni immobili della procedura di seguito indicati;

esaminata la certificazione ipocatastale ventennale redatta dal notaio Monica Gazzola in data 30 giugno 2020 e relativa integrazione del 15.09.2020, nonché la mancata prelazione della Sovrintendenza dei beni Culturali rilasciata il 30.03.2021;

esaminata la relazione tecnica redatta dal professionista incaricato Arch. Amanda Piezzo;

rilevato che, ai sensi dell'art. 105 l. fall., 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 segg. c.p.c.;

ritenuto che la vendita con offerte senza incanto, seguite da un incanto eventuale, secondo le modalità previste dalle norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura;

visti gli artt. 591bis e ss. c.p.c. e 107 della l. fall.;

**DELEGA**

Il Notaio Monica Gazzola con studio in Napoli alla Sant'Aspreno n.13 per il compimento delle relative operazioni di vendita della seguente unità immobiliare:

**LOTTO UNICO:**

piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli alla via NARDONES n..8

**TIPOLOGIA:** Appartamento

**INDICAZIONI CATASTALI:** Sez. SFE Foglio 1 Particella 312 Sub 50 Zona Cens 12  
Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 4.5 vani Totale 192, mq Rendita 1.499,02

**STATO DELL'IMMOBILE:** LIBERO

**PREZZO BASE:** 634.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: 475.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: pari al 5% del prezzo base d'asta 31.700,00

Il professionista incaricato nella determinazione del prezzo base si atterrà al valore dell'immobile tenuto conto della relazione di stima sopra indicata o all'eventuale prezzo già ribassato per effetto degli esperimenti di vendita già effettuati (trattandosi di vendita successiva alla prima nella determinazione del prezzo base deve tener conto del ribasso del 25% del prezzo base precedente), determinerà l'offerta minima presentabile riducendo di non oltre  $\frac{1}{4}$  il prezzo base e determinerà il rilancio minimo dell'aumento da apportarsi alle offerte in caso di gara nella misura del 5% del prezzo base d'asta);

stabilisce il termine finale di 180 giorni per la conclusione delle operazioni di vendita delegate;

fissa quale luogo per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., lo studio del professionista delegato o altro luogo da lui ritenuto idoneo.

fissa quale luogo per l'esame delle offerte, per lo svolgimento della eventuale gara tra gli offerenti e per le operazioni dell'eventuale incanto lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Via Sant'Aspreno n.13;

rimette al professionista delegato la fissazione del termine entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. prescrivendo che detto termine non sia inferiore a 30 gg e non superiore a 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita e che la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti sia fissata il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

#### APEMPIMENTI 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;
- la relazione di stima;
- la copia della presente ordinanza.

#### ADEMPIMENTI DEL CURATORE

1) Il curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita secondo le modalità di seguito indicate; 2) 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 ed in particolare:

- l'ordinanza di delega, con il relativo biglietto di Cancelleria;
- l'originale dell'avviso di vendita;
- le pubblicità eseguite;
- i verbali di diserzione e d'incanto (in copia autentica, da inserirsi nel sub--fascicolo subito dopo l'esperimento d'asta) ;
- le offerte di acquisto;
- le comunicazioni effettuate;
- gli altri eventuali allegati.

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

- gli adempimenti previsti dall'art. 570 (e dall'art. 591 bis, co. 3, c.p.c., nonché dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.) e, ove occorrenti, dall'art. 576, co. 2, c.p.c.;
- la deliberazione sull'offerta prevista dall'art. 572 e gli ulteriori adempimenti previsti dagli artt. 573 e 574 c.p.c.;
- le operazioni dell'incanto e l'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- la ricezione e l'autenticazione della dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c.;
- 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, co. 2, c.p.c.;
- 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);

-- 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 conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice delegato a norma dell'art. 586 c.p.c.;

-- la segnalazione al giudice delegato delle eventuali difficoltà;

-- 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.).

Per l'espletamento della presente delega, il professionista delegato deve, prima di ogni altra attività – mediante l'esame della documentazione agli atti e, se del caso, conulteriore 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;

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 3 giorni;

-che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;

-che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

-che le cauzioni depositate dell'aggiudicatario siano versate dal professionista delegato su un conto corrente bancario da aprirsi presso uno dei seguenti istituti di credito, Banca Intesa o Credit Agricole Cariparma ovvero altro istituto che applichi le migliori condizioni economiche 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;

- che su tale conto sia versato sempre dal professionista delegato anche il saldo prezzo di aggiudicazione da depositarsi dall’aggiudicatario nei termini;
- che, per le spese relative al trasferimento e versate dall’aggiudicatario nello stesso termine, il professionista delegato apra altro conto corrente bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati;
- che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell’aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 10% del prezzo base, trasmettendo gli atti al giudice solo per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.;
- che, nell’ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato ne darà comunicazione al curatore per l’eventuale autorizzazione al successivo ribasso.

#### CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA’ DELLE OFFERTE

- 1) Ognuno, tranne il fallito, è ammesso ad offrire per l’acquisto dell’immobile;
- 2) le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario, munito di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare;
- 3) le offerte sono segrete ed irrevocabili salvo che non siano state accolte nel termine di 120 giorni dalla loro presentazione o nel caso in cui venga disposta la gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c., pertanto, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l’offerente non sia presente all’apertura delle buste;
- 4) per ciascun lotto vi è indicazione del prezzo base, dell’offerta minima e della misura minima dell’aumento da apportarsi alle offerte in caso di gara (pari al 5% del prezzo base d’asta);
- 5) le offerte d’acquisto devono essere depositate in busta chiusa, entro il giorno sopra indicato, presso lo studio del professionista delegato;
- 6) all’esterno della busta sulla busta dovrà essere indicato, a cura del professionista delegato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data fissata per l’esame delle offerte;
- 7) l’offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare ex art. 320 c.c.; se 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 il certificato canterale (non la visura) in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta, che dovrà essere munito di valido documento di identità; se l'offerta sia presentata dal procuratore legale la stessa dovrà essere sottoscritta da quest'ultimo il quale dovrà allegare all'offerta la procura speciale (notarile) in originale e copia del suo documento; ove questi concorresse per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare in cancelleria il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;

b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Napoli, da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale):

c) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

e) tempo e modalità del pagamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al trasferimento, non superiore al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'importo indicato per l'offerta minima (e cioè di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta) stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base sarà il giudice delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- g) tempo e modalità del pagamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al trasferimento, non superiore al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dei suoi allegati e della certificazione notarile, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza delle modalità di svolgimento della vendita;
- i) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine) si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- l) all'offerta dovrà essere allegato uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare per un importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo, ed il residuo a titolo di fondo spese (salvo eventuale supplemento, se necessario). ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 8) l'offerta non sarà considerata efficace:
- a) se perviene oltre il termine appositamente indicato (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);
- b) se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base sopra stabilito;
- c) se l'offerente non presenta cauzione, nelle modalità e nella misura indicate;
- 5) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena la facoltà del giudice delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
- 6) la deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà da parte del professionista delegato.

#### APERTURA BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

- 1) La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data suindicati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte, ed a partecipare all'eventuale gara, precisandosi che si potrà procedere all'aggiudicazione anche quando questo non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 2) le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte sopra indicata;

3) in caso di presentazione di un'unica offerta valida:

- se detta offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso la stessa è senz'altro accolta;

- se detta offerta è inferiore rispetto all'importo dell'offerta minima indicato nella presente ordinanza, il giudice delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

4) se vi sono più offerte valide:

- il professionista delegato, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, da svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, a tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita riguardo a ciascun lotto ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, per la cui individuazione il giudice delegato tiene conto oltre che dell'entità del prezzo anche delle cauzioni prestate, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

- ove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

- nel caso di più offerte al medesimo prezzo e condizioni si disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta;

5) la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara agli istanti non aggiudicatari, salvo gli stessi non abbiano omissis di partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, in tale ultimo caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura.

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE ED ADEMPIMENTI FINALI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO E DEL CURATORE

1) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare:

a) il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo di un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla presente procedura;

b) il fondo spese nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, a mezzo di un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura, salvo diversa quantificazione che effettuerà il delegato e salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

2) il professionista delegato provvederà a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti ed in caso di mancato versamento del residuo prezzo e del predetto fondo spese, entro detti termini, il professionista delegato deve darne immediata notizia al giudice delegato il quale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo risarcimento del maggior danno; si precisa che nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale;

3) quando ricorrono giustificati motivi, il professionista delegato, su richiesta dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi; in tal caso, il giudice delegato può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia presentata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari almeno al 30% del prezzo di vendita, rilasciata da una banca società assicuratrici o intermediari finanziari capaci di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia; la fideiussione è rilasciata a favore della procedura fallimentare a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento autorizzativo di cui sopra, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile e va escussa dal curatore su autorizzazione del giudice delegato;

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante in favore della procedura fallimentare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, da consegnare nelle mani del curatore; inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la

scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal curatore su autorizzazione del giudice delegato, direttamente dall'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c. una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento;

5) il professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorato degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, al curatore ( il provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 l. fall), a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, e deve sottoporre al giudice delegato la minuta del decreto di trasferimento;

6) le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario;

7) le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese dell'acquirente a cura del professionista delegato, salvo che sia stato dispensato dall' acquirente;

8) la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento saranno effettuate a spese della procedura ed a cura del professionista delegato;

9) di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

10) il professionista delegato provvederà a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge;

11) entro il termine per il versamento del prezzo, e, senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso; ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

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, co. 5, l. fall.).

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1) Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto;

- 2) gli effetti contrattuali (incluso quelli traslativi) si produrranno al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento da emettersi successivamente al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- 3) la vendita 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;
- 4) 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;
- 5) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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;
- 6) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento, e/o sequestri, saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura;
- 7) le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura;
- 8) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n.380, purché presenti domande di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 9) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 10) la vendita verrà effettuata senza IVA, e quindi con l'applicazione dell'imposta di registro, salvo che l'acquirente non sia soggetto IVA e intenda acquistare l'immobile con IVA; in tal caso la curatela, su richiesta dell'acquirente, si riserva di optare per la vendita con IVA (che tuttavia non verrà considerata nella determinazione del prezzo base, delle

offerte e dei rilanci), in tal caso, la parte è tenuta a versarla nel termine previsto o al massimo improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;

11) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

12) resta ferma la facoltà del professionista delegato di sospendere la vendita, qualora pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, il tutto, comunque, prima del deposito del decreto di trasferimento.

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

1) Dell'ordine di vendita di cui alla presente ordinanza, il professionista delegato, entro 20 giorni dalla comunicazione della stessa, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, 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 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, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto, 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, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla Cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse;

2) dell'ordine di vendita di cui alla presente ordinanza, il professionista delegato, entro 20 giorni dalla comunicazione della stessa, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.casa.it](http://www.casa.it) contenente la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, evidenziando 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, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto, ;

3) dell'ordine di vendita di cui alla presente ordinanza, il professionista delegato, entro 20 giorni dalla comunicazione della stessa, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul quotidiano "Il Mattino", nell'edizione regionale della Campania e nel sito dedicato alle

aste giudiziarie del predetto quotidiano, contenente la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, evidenziando 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, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto; il ricorso a detta pubblicazione sarà effettuato solo ove non dispendioso per la procedura in relazione all'attivo esistente ed al valore dei beni oggetto dell'ordinanza di vendita;

4) dell'ordine di vendita di cui alla presente ordinanza, il professionista delegato, entro 20 giorni dalla comunicazione della stessa, deve dare pubblica notizia a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o muniti di privilegio sugli immobili in vendita notificandogli la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

5) 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;

6) il professionista delegato, nel curare i predetti avvisi pubblici, sotto la sua responsabilità,:

a) dovrà trasmettere la documentazione da pubblicare, preventivamente epurata dai dati del fallito ( compresi i dati catastali dell'immobile ed eventuali confini) e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo ed eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e, comunque, eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

b) dovrà verificare la correttezza delle pubblicità su internet e su carta stampata;

7) il curatore provvederà ad accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita; curando di 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 giustificate ragioni e fatti salvi i comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al giudice delegato; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; le visite devono vvenire curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i

medesimi, e fornire inoltre ogni utile informazione ad eventuali acquirenti 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 primo 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; il curatore dovrà inserire nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;

8) il professionista delegato provvederà a comunicare il giorno successivo, a ciascun esperimento di vendita, l'esito della stessa agli editori delle pubblicità su internet o cartacea.

\*\*\*

Il curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 l. fall.

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, co. 5, l. fall.).

\*\*\*

Manda alla Cancelleria gli adempimenti di sua competenza ivi comprese le comunicazioni.

Napoli, 15/07/2021

Il giudice del.  
Rosamaria Ragosta