

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA

Il Notaio delegato **dott. Pasquale Liotti**, con studio in Caserta alla Via Roma n.10, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita, ex artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. C.P.C., dal G.D. dott. Andrea Ferraiuolo con ordinanza del 23 marzo 2010;
- letti gli atti della **procedura fallimentare n. 69/2004**, giusta sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere trascritta il 28/1/2009 ai nn. 4200/3029;
- vista la relazione di stima dei beni e la successiva integrazione del 2/10/2009;
- letti gli artt. 105 e 108 L.F., 569 e ss. C.P.C.;

AVVISA

che il giorno **2 luglio 2010** alle **ore 12,00** si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, alla Via Carlo Santagata, nella stanza deputata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., degli immobili di seguito descritti ed al prezzo base in calce indicato.

Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del Notaio Delegato in Caserta alla Via Roma n.10 **entro le ore 12,00 dell'1 luglio 2010**.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

- 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 sia coniugato 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, e all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- la dichiarazione di residenza ovvero la elezione di domicilio nel Comune di Santa Maria Capua Vetere da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tali indicazioni, 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 indicato nell'avviso di vendita, 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; 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 bene per il quale l'offerta è proposta;

-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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

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

-mediante deposito, nel termine e nel luogo 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 fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati al professionista delegato, per una somma complessiva pari al **15% del prezzo base**, di cui il **10% a titolo di cauzione**, e il **5% a titolo di fondo spese** (salvo eventuale integrazione se necessario); nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta (art. 571 c.p.c.);

-mediante accredito, a mezzo bonifico o deposito sul conto corrente intestato al notaio delegato di una somma pari a un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e un ventesimo dello stesso prezzo, per fondo spese (salvo eventuale integrazione se necessaria), e mediante comunicazione, a mezzo telefax, al numero del professionista delegato, 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 5 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (art. 173 quinquies disp. att. c.p.c.).

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE

Le offerte saranno aperte lo stesso giorno fissato per la vendita, alla presenza degli offerenti, del curatore e dei creditori iscritti.

Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato.

Ove l'unica offerta valida ed efficace non sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato, il professionista delegato dovrà riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se disporre l'incanto.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con un **rilancio minimo di euro 1.000,00.**

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.

EVENTUALE INCANTO

Per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo per qualsiasi causa, il giorno **16 luglio 2010** alle **ore 12,00**, davanti a sé presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, alla Via Carlo Santagata, nella stanza deputata alla celebrazione delle vendite delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., si procederà alla

VENDITA CON INCANTO

allo stesso prezzo base, secondo le modalità indicate dall'art. 581 c.p.c., con il **rilancio in aumento minimo di euro 1.000,00**, previa presentazione dell'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 579 c.p.c. e il versamento di un importo pari al **15% del prezzo base**, di cui il **10% a titolo di cauzione** e il **5% a titolo di fondo spese**, nei modi e nei termini sopra specificati.

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto, per il deposito di cauzione e fondo spese è fissato per il giorno **15 luglio 2010 ore 12,00.**

OFFERTE DOPO L'INCANTO

Dopo l'incanto ed entro il termine perentorio di dieci giorni da esso, potranno essere ancora depositate offerte di acquisto per un prezzo superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto nell'incanto, nelle medesime forme sopra stabilite per le offerte in busta chiusa e con il versamento di un importo a titolo di cauzione e fondo spese in misura pari al 25% del prezzo offerto, di cui il 20% a titolo di cauzione e il 5% a titolo di fondo spese.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e dell'eventuale supplemento degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta (non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione), ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di offerta presentata secondo le modalità fissate dall'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., il prezzo e ogni altra somma dovranno essere versati entro novanta giorni.

In caso di aggiudicazione definitiva a seguito di vendita con incanto, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e dell'eventuale supplemento degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione.

In caso di inadempimento la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI

-un estratto dell'ordinanza di vendita sarà notificato, a cura del professionista delegato, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori iscritti;

-almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della ordinanza di vendita sarà dato, a cura del professionista delegato, **pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.)**;

-almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, analogo avviso sarà pubblicato, sul quotidiano "**Il Mattino**", unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis dip. att. c.p.c., sarà iscritto nei **siti Internet del Tribunale e del predetto quotidiano** dedicato alle aste giudiziarie;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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.

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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni 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, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato, sono a carico dell'aggiudicatario; 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.

Per tutto quanto non previsto qui e nell'ordinanza di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **curatore, Dr. Francesco Ianniello**, con studio in Aversa alla Via Torrebianca n.39.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. C.P.C. saranno eseguite presso lo studio del Notaio Delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

Piena proprietà su appartamento posto al piano rialzato con annesso cantinato ubicato in Tevrola alla Via San Giovanni n. 6, con ingresso dalla corte comune sulla sinistra dell'androne; composto di cucina, salotto, due camere, un bagno ed un cantinato; riportato in catasto fabbricati al foglio 7,

particella 5023, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita euro 335,70, Via San Giovanni, piano T-81.

In relazione alla **Legge 47/1985** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato con licenza n. 998 del 16/3/1972 del Comune di Teverola e che risulta conforme alla concessione.

PREZZO BASE

Euro 117.300,00 (centodiciassettemilatrecento virgola zero zero)

LOTTO SECONDO

Piena proprietà su locale deposito, con area antistante di pertinenza, posto al piano terra ubicato in Teverola alla Via San Giovanni n.81; riportato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 473 sub. 2**, categoria C/2, classe 2, mq. 42, rendita euro 110,63, Via San Giovanni n. 81, piano T.

In relazione alla **Legge 47/1985** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in data anteriore al 1967.

PREZZO BASE

Euro 26.900,00 (ventiseimilanovecento virgola zero zero)

LOTTO TERZO

Piena proprietà su fabbricato rurale ubicato in Teverola al vicolo Dietro Corte; composto di tre locali al piano terra, due locali al primo piano con scala esterna e ballatoio al primo piano; riportato in catasto fabbricati al **foglio 6, particella 306 sub. 2**, categoria A/6, classe 2, vani 2, rendita euro 55,78, Vicolo I Dietro Corte, piano 1.

In relazione alla **Legge 47/1985** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in data anteriore al 1967.

PREZZO BASE

Euro 28.614,60 (ventottomilaseicentoquattordici virgola sessanta)

LOTTO QUARTO

Piena proprietà su terreno di mq. 500 ubicato in Teverola; confinante a nord con terreno in catasto al foglio 6 p.lla 486, ad ovest con fabbricato rurale in catasto al foglio 6 p.lla 224 e area urbana in catasto al foglio 6 p.lla 5466, a sud con terreno in catasto al foglio 6 p.lla 1299 e area urbana in catasto al foglio 6 p.lla 762, ad est con strada di accesso interpodereale; riportato in catasto terreni al **foglio 6, particella 1238**, frutteto, classe I, are 5,00, reddito dominicale euro 13,94, reddito agrario euro 6,58.

In relazione alla **Legge 47/1985** e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che il terreno oggetto di vendita ricade in Zona B del Piano di Fabbricazione ed in Zona B2 del nuovo Piano Regolatore in corso di approvazione.

PREZZO BASE

Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nelle perizie estimative in atti dell'ing. Umberto Paporozzi, alle quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

Caserta, 25 marzo 2010.

IL NOTAIO DELEGATO

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il giudice delegato
al fallimento n.69/04

Prot 38-

Reg. NOTAI 9/09

visti gli artt. 105 e 108 l. fall.;

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

letta l'istanza con la quale, in data 16/3/2010, il curatore ha chiesto che sia disposta la vendita dell'immobile di proprietà della fallita, di seguito meglio specificato;

visto il parere favorevole espresso dal comitato dei creditori;

rilevato che, al 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 ss. c.p.c.;

ritenuto che le vigenti disposizioni del codice di rito, nella formulazione conseguente all'entrata in vigore della legge 14 maggio 2005 n. 80 e succ. mod., non consentono più di distinguere fra una vendita con incanto ed una vendita senza incanto, e che il modello unitario di vendita previsto da dette disposizioni vada, di conseguenza, necessariamente applicato, nei limiti della compatibilità, anche alle vendite immobiliari disposte in sede fallimentare, *ivi compresa la delega ex art. 591 bis c.p.c., pur se si tratta di procedure in corso alla data dell'1/3/2006 quando non sia già stata disposta, come nella specie, l'ordinanza di vendita;*

ritenuto, in ogni caso, che la vendita con offerte senza incanto, seguita da un incanto eventuale, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura; rilevato che, nella specie, i creditori iscritti ed ammessi hanno manifestato il proprio consenso alla vendita così come proposta dal curatore;

ORDINA

la vendita della piena proprietà dei seguenti diritti immobiliari:

LOTTO I

Piena proprietà immobile in Teverola (Ce) via S. Giovanni, piano rialzato ed annesso cantinato, identif al N.c.e.u al fg. 7 part.5023 cat. a/3 classe 2 vani 5

LOTTO II

Piena proprietà immobile in Teverola (Ce) via S. Giovanni n. 81, piano terra, identif al N.c.e.u al fg. 7 part.473 sub 2 cat. c/2 classe 2 mq 42

LOTTO III

Piena proprietà immobile in Teverola (Ce) via dietro corte, fabbricato rurale, identif al N.c.e.u al fg. 6 part.306 sub 2 cat. a/6

LOTTO IV

Piena proprietà immobile in Teverola (Ce) terreno mq 500, identif al N.c.e.u al fg. 6 part.1238 ricadente in zona B del piano di fabbricazione ed in zona B2 del nuovo Piano Regolatore in corso di approvazione

Il prezzo base è fissato per il lotto I in € 117.300,00 il lotto II in € 26.900,00 il lotto III in € 28.614,60 il lotto IV in € 200.000,00.

L'immobile in vendita è, in ogni caso, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione del CTU, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Delega per il compimento delle relative operazioni il Notaio dr. **Pasquale Liotti**.

Stabilisce il termine di 60 giorni per l'inizio delle operazioni delegate ed il termine finale di 150 giorni per la relativa conclusione, ivi compreso l'eventuale incanto.

La cancelleria deve predisporre un apposito fascicolo contenente la copia 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.

Fissa presso lo studio del professionista delegato il luogo per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e presso i locali del tribunale normalmente adibiti alle vendite immobiliari delegate il luogo per l'esame delle offerte, per lo svolgimento della gara tra gli offerenti e per le operazioni dell'eventuale incanto.

Il curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori (previamente autorizzati dal giudice delegato) ed avvenire, 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 giustificate ragioni e fatti salvi i comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al giudice delegato; la visita all'immobile (se adibito a civile abitazione) 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 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.

Il professionista deve provvedere alla raccolta (in forma di subfascicolo) 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 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:

- gli adempimenti previsti dall'art. 570 e, ove occorrenti, dall'art. 576, comma 2°, c.p.c.;
- la deliberazione sull'offerta prevista dall'art. 572 ed agli ulteriori adempimenti previsti dagli artt. 573 e 574 c.p.c.;
- alle operazioni dell'incanto ed all'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.;
- le formalità previste, in caso di offerte dopo l'incanto, dall'art. 584 c.p.c.;
- le formalità di registrazione, trascrizione e 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 di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice delegato a norma dell'art. 586 c.p.c.;
- 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;
- 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 dall'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.;
- la predisposizione, verificata la congruità della cauzione versata per le spese di vendita, 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);

- 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, ivi compreso l'eventuale incanto, 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 titolo ultraventennale) deve 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 3 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.

Il curatore, appena vi sono i fondi disponibili, deve accreditare al notaio delegato la somma di € 1.500,00, 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).

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.

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

I TERMINI

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il 1.7.2010, ore 12 (min 90 gg. e max 120 gg. dall'ordinanza).
2. La data di apertura delle buste è fissata per 2.7.2010, ore 12 (deve essere il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte: art. 569, comma 4°, c.p.c.).

3. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto, per il deposito di cauzione e fondo spese per l'eventuale incanto è fissato per il 15.7.2010, ore 12,00 (il giorno prima del termine sub 4).
4. La data e l'ora dell'udienza per l'eventuale incanto sono indicate per il 16.7.2010, ore 12 (14 giorni dal 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 ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori iscritti, 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 degli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c., del valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 ter disp. att. c.p.c.), del nome e del recapito telefonico del curatore e del professionista delegato nonché del conto corrente intestato al notaio 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; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 d. lgs. n. 196/2003); l'avviso deve contenere le prescrizioni previste dall'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. nonché 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;
- c) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul quotidiano il Mattino, 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 nei siti Internet del tribunale e del predetto quotidiano dedicato alle aste giudiziarie;
- d) l'avviso deve essere divulgato mediante manifesti murali da affiggere a cura del professionista delegato nel comune in cui è sito l'immobile;
- e) l'avviso e la relativa pubblicità devono indicare espressamente tanto il termine per la presentazione delle offerte di acquisto e la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, quanto il termine 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 (art. 490, ult. comma, c.p.c.);

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Santa Maria C.V. 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 è di ogni altra somma è di novanta giorni;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della 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 pregiudizievole, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

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.);
- 2) mediante accredito, a mezzo di bonifico o deposito sul conto corrente intestato al notaio 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 informativi 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 (o 10%) 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 fissata per l'esame delle offerte, alle ore 12, 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 superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato.
- Ove l'unica offerta valida ed efficace non sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato, il professionista delegato deve riferire 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, alle ore 12.30, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione. Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari ad € 1000,00.
- 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 (art. 573 c.p.c.).

L'EVENTUALE INCANTO

Ove la vendita senza incanto non possa avere luogo per qualunque ragione, sarà tenuta, nella data e nell'ora sopra indicate, l'udienza per la vendita con incanto, al medesimo prezzo base e con il rilancio in au-

mento minimo di €.1000,00 previa presentazione dell'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ed il versamento di un importo pari al 15% del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese, nei modi e nei termini sopra specificati.

L'aggiudicazione avviene secondo le modalità indicate dall'art. 581 c.p.c..

La cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto agli istanti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, 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 (art. 580 c.p.c.).

LE OFFERTE DOPO L'INCANTO

Dopo l'incanto, ed entro il termine perentorio di dieci giorni da esso, potranno ancora essere depositate in cancelleria offerte di acquisto, nelle medesime forme sopra stabilite per le offerte in busta chiusa, e con il versamento di un importo a titolo di cauzione e fondo spese in misura pari al 25% del prezzo offerto (di cui il 20% a titolo di cauzione ed il residuo a titolo di fondo spese: art. 584 c.p.c.).

Le offerte dopo l'incanto non saranno efficaci se il prezzo offerto non sarà superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto nell'incanto.

In caso di offerte dopo l'incanto, sarà indetta gara ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 584 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 notaio 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 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 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

GLI ADEMPIMENTI FINALI

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 (nella misura di legge).

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del notaio 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 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 curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 l. fall..

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

S. Maria C.V., 23.3.10.

Depositato in Cancelleria

Oggi 23/3/10

da

Il Giudice Delegato
(dr. Andrea Ferruccio)

Il Cancelliere

[Firma]