



TRIBUNALE DI NAPOLI

VII Sezione Civile

Concordato Preventivo [REDACTED] n. 4/2012

Giudice delegato dott. ssa Livia De Gennaro

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
LOTTI N. 2**



La dott.ssa Livia De Gennaro, nella qualità di giudice delegato al "CONCORDATO PREVENTIVO della [REDACTED]" n. 4/2012

- letta l'istanza di vendita del Liquidatore giudiziale Avv. Livio Persico e del c. giudiziale dott. Sabato Montella;

- esaminata la certificazione ipocatastale;

- vista la relazione di stima del consulente tecnico;

ritenuto che non appare probabile che la vendita con la modalità ex articolo 576 (vendita con incanto) possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568,

**ORDINA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

in singoli lotti (due) degli immobili di seguito descritti e meglio identificati nella perizia di stima dell'architetto Filiberto Chioccarelli:

**LOTTO 1:**

**PIENA PROPRIETA'- NCEU COMUNE DI CASAVATORE**

Foglio 3, particella 179, subalterno 7, Locale deposito, Via Pagano F. M. n.ro 56-58, CASAVATORE (NA), piano S1, Categoria C/2, classe 3, consistenza 300 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 332 m<sup>2</sup>, Rendita catastale euro 697,22;

Foglio 3, particella 179, subalterno 2, Locale deposito, Via Pagano F. M. n.ro 56-58, CASAVATORE (NA), piano T, Categoria C/2, classe 5, consistenza 10 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 12 m<sup>2</sup>, Rendita catastale euro 32,02; nonché i diritti condominiali relativi all'area cortilizia alla Via Pagano F. M. n.ro 56-58, CASAVATORE (NA);

Foglio 3, particella 179, subalterno 102, piano T, Categoria area urbana, senza rendita catastale.

PREZZO BASE PARI AD € 190.615,00 - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 142.961,25.

**LOTTO 2:**

**PIENA PROPRIETA'- NCEU COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA**

Foglio 29, particella 155, Qualità bosco ceduo, classe U, are 01.45, Reddito dominicale euro 0,22, Reddito agrario 0,04;

Foglio 29, particella 157, Qualità frutteto, classe 2, are 17.74, Reddito dominicale euro 47,18, Reddito agrario 24,74.

PREZZO BASE PARI AD € 124.735,00- OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 93.551,25.

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale notaio dott. Alberto Caprioli del 15.02.2018 e nella relazione del CTU arch. Filiberto Chioccarelli del 13.02.2012, che devono essere consultate dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.



### DELEGA

alle operazioni di vendita il **dott. Fabio Aruta**, con studio in Napoli alla via F. Caracciolo n. 13.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo di 150 giorni dalla comunicazione relativa al conferimento dell'incarico per procedere alle operazioni di vendita e, in prosieguo 90 giorni per ciascuno dei successivi esperimenti di vendita.

La delega ha una durata complessiva di 12 mesi.

In caso di mancata vendita il professionista delegato provvederà a rimettere il fascicolo al giudice delegato.

### FISSA

- quale luogo per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: lo studio del professionista delegato;

- quale luogo per l'esame delle offerte, per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, lo studio del professionista delegato.

### 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 procedura di concordato 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 LIQUIDATORE GIUDIZIALE

1. Il liquidatore giudiziale, appena vi sono i fondi disponibili, deve accreditare al professionista delegato la somma di €. 1.000,00, 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).

2. Il liquidatore giudiziale deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame del bene in vendita; il liquidatore giudiziale provvederà ad accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare l'immobile in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, 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.

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

### I COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

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

In particolare, in tale sub-fascicolo andranno inseriti:

1. l'ordinanza di delega, 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:

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. 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.;
4. la ricezione e l'autenticazione della dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c.;
5. 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;
6. la segnalazione al giudice delegato delle eventuali difficoltà;
7. 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 delegato, 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 Liquidatore giudiziale, che provvederanno a fornirli senza ulteriore autorizzazione entro 3 giorni;
3. entro 20 giorni, presso la banca o l'ufficio postale ove il commissario giudiziale e/o il liquidatore giudiziale è stato già autorizzato ad aprire il conto corrente della procedura, accendere 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.

#### LE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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 60 (sessanta) giorni dal versamento del prezzo.
6. 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 e l'ora di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti deve essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

#### GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

a) un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del liquidatore giudiziale, a ciascuno dei creditori aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita **pur se non risultanti dai registri immobiliari**, nonché ai creditori ipotecari iscritti (art. 107 l. fall.), nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

b) almeno **45** (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.) **DA INSERIRSI SUL PORTALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA IN UN'AREA PUBBLICA DENOMINATA "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE"** 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; 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 professionista delegato nonché il libretto di deposito intestato alla procedura ai fini di cui all'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, 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, omissa l'indicazione del nominativo del debitore (art. 174 d. lgs. n. 196/2003); l'avviso deve riportare **"l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica"** (art. 13, comma 2 *quater*, d. lgs. n. 28/2011).

c) almeno **45** (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, nei modi di seguito indicati, sui quotidiani di informazione *Il Mattino*, alle condizioni stabilite nella *deliberazione-convenzione (che prevede un prezzo unico per due inserzioni e cioè uno su Il Mattino e uno su La Repubblica)* della camera di consiglio della settima sezione civile del 6/3/2012, ed - unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. - sarà inserito ad esclusiva cura del professionista delegato nel sito dedicato alle Aste Giudiziarie dei predetti quotidiani nonché sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

d) l'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di

apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, nonché il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, per il deposito di cauzione e fondo spese per l'eventuale incanto e la data e l'ora dell'udienza per l'incanto per il caso in cui la vendita senza incanto non possa avere luogo per qualunque ragione, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto e quello dell'eventuale incanto se stabilito in diverso ammontare (art. 490, comma 1°, c.p.c.).

Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano sarà predisposto dal professionista delegato ed inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a..

Il professionista delegato, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

2) verificare la correttezza della pubblicità sul **PORTALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA IN UN'AREA PUBBLICA DENOMINATA "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE"**, 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 ad aggiornare il **PORTALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA DELLE VENDITE PUBBLICHE**, 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 **(60)** sessanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, è inserita sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- almeno **(45)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, è inserita sul **PORTALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA IN UN'AREA PUBBLICA DENOMINATA "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE"**.

#### **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. 500 missive non indirizzate, per ogni quartiere o comune o ove sono ubicati gli immobili in vendita (nel caso di più lotti ubicati nello stesso quartiere o comune, la distribuzione avverrà nella zona in cui è sito l'immobile di maggior valore) con l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto;

affissione di manifesti murali nei Comuni di Casavatore e di Giugliano in Campania (NA);

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello relativo **“PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE”** ed all'affissione dei manifesti, saranno eseguiti mediante richiesta alla società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)) facendo pervenire alla società, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione di cui sopra (avviso di vendita integrale per 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 planimetriche), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno (70) settanta 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](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it); 2) invio telematico della documentazione tramite il *link* presente sull'*home page* del sito [www.astegiudiziarie.it](http://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; 5) consegna a suoi delegati presso gli uffici della settima sezione civile, il martedì ed il giovedì, dalle ore 11 alle ore 13.

### 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 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 di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza a pena di inefficacia dell'offerta;
- indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari 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, o nel caso di prezzo versato ratealmente il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di 12 (dodici) mesi;
- 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 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 all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura concorsuale, 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 la seguente modalità:

- 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 **due assegni circolari non trasferibili**, di cui:

- a) intestato alla "procedura" per una somma pari **al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;**
- b) intestato al "professionista delegato" per una somma pari al **5% a del prezzo offerto, 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.

Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in un misura pari almeno al 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 e all'ora come sopra 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 pari o superiore al valore dell'immobile - PREZZO BASE - stabilito nell'ordinanza di vendita;

- SE IL PREZZO OFFERTO È INFERIORE RISPETTO AL PREZZO STABILITO NELL'ORDINANZA DI VENDITA IN MISURA NON SUPERIORE AD UN QUARTO IL GIUDICE DELEGATO PUÒ FAR LUOGO ALLA VENDITA QUANDO 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. SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DEGLI ARTT. 573, 574 E 577 CPC;

- Ove l'unica offerta valida ed efficace sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato deve riferirne al giudice

delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo alla vendita, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- 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 al 10 %.**

- 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'articolo 568. (artt. 569 e 573 c.p.c.).

### **LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE**

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:

- a) il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura" od a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della "procedura",
- b) nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "professionista delegato" od a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al "professionista delegato".

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. QUANDO RICORRONO GIUSTIFICATI MOTIVI, IL GIUDICE DELEGATO, SU RICHIESTA DELL'AGGIUDICATARIO, PUO' DISPORRE CHE IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO ABBA LUOGO ANCHE RATEALMENTE ED ENTRO UN TERMINE NON SUPERIORE A DODICI MESI.

In mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno.

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

### **GLI ADEMPIMENTI FINALI**

#### **DEL LIQUIDATORE GIUDIZIALE E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Avvenuto il pagamento del prezzo con le modalità stabilite dagli artt. 574 e 585 c.p.c., il professionista delegato deve curare:

- la predisposizione 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;
- 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.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale dell'immobile aggiudicato saranno effettuate a cura e spese esclusive dell'acquirente ed a cura del delegato alla vendita, salvo dispensa dell'acquirente.



- 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 liquidatore giudiziale, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura".

I compensi ed i rimborsi dovuti al professionista delegato sono liquidati dal giudice delegato a norma dell'art. 179 *bis*, comma 2°, disp. att. c.p.c., sulla base dei criteri di cui al DM n. 227/2015.

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

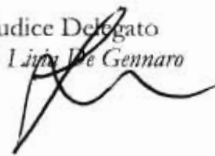
Il liquidatore giudiziale deve dare notizia dell'esito della procedura di vendita al giudice delegato ed al comitato dei creditori (se costituito), depositando in cancelleria la relativa documentazione (art. 107, comma 5°, l. fall.).

Si comunichi al liquidatore giudiziale ed al delegato alla vendita, anche con telefono o fax o pec, non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, 12-6-18

Il Giudice Delegato  
Dott.ssa Lina De Gennaro



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Maria DE FALCO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it