



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO FALLIMENTARE

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

FALL. 6/1994

La dott.ssa Giuliana Santa Trotta, giudice delegato al fallimento in epigrafe;

letta l'istanza di vendita presentata dal curatore del fallimento, Dr. Giovanni Cammarano in data 3.5.2019;

visti gli articoli 107 l. fall. in relazione agli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c.;

rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato dagli esperti nominati per la stima, anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche degli immobili di proprietà del fallimento,

esaminati gli atti della procedura, in particolare le relazioni dell'attuale Curatore ad integrazione del precedente programma di liquidazione redatto dal precedente Curatore della procedura, il parere espresso dal comitato dei creditori, nonché le risultanze della disposta CTU, redatta e depositata dal CTU geom. Freda Emiliana;

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO

della piena proprietà dei seguenti diritti immobiliari di proprietà del fallimento n. 6/1994:

Lotto n. 1

- a) Quota 50% del locale commerciale di mq. 42, sito nel Comune di Sanza (SA) alla Via IV Piaggio, distinto al catasto al foglio 28 part.1234 sub 4 (ex sub 1) categoria C/2 classe 10 ;
- b) quota 50% del locale deposito di mq. 38, sito nel Comune di Sanza (SA) alla Via IV Piaggio, distinto al catasto al foglio 28 part.1234 sub 5 categoria C/2 classe 10,

AL prezzo base di € 28.088,64 con offerta al 75% del prezzo base



Lotto n. 2

- Quota 50% dell'appartamento al primo piano di vani 6, sito nel Comune di Sanza (SA) alla Via IV Piaggio, distinto al catasto al foglio 28 part.1234 sub 6 (ex sub 3) categoria A/2 classe 5,

AL prezzo base di € 30.762,06 con offerta al 75% del prezzo base

Lotto n. 3

- Quota 50% dell'appartamento al secondo piano di vani 6, sito nel Comune di Sanza (SA) alla Via IV Piaggio, distinto al catasto al foglio 28 part.1234 sub 7 categoria A/2 classe 5,

AL prezzo base di € 30.762,06 con offerta al 75% del prezzo base

Lotto n. 4

- Quota 50% della mansarda al terzo piano di mq. 100, sito nel Comune di Sanza (SA) alla Via IV Piaggio, distinto al catasto al foglio 28 part.1234 sub 8 categoria C/2 classe 6,

AL prezzo base di € 16.236,80 con offerta al 75% del prezzo base

Lotto n. 5

- A) Terreno agricolo uliveto tipo EI e in zona "C" mq.700,sito nel Comune di Sanza (SA) alla contrada Verlingieri, distinto al catasto al foglio 26 part. 271 (ex 116/b) classe 1.
- b) Appezamento di terreno incolto con ovile di mq.50 in zona agricola tipo EI, sito nel Comune di Sanza (SA) alla contrada Pontesecco, distinto al catasto al foglio 25 part. 399 (ex 5/1/b).
- c) Quota 1/7 del terreno agricolo seminativo arborato di mq. 620,sito nel Comune di Caselle in Pittari (SA) alla località Sabetta, distinto al catasto al foglio 9 part. 455.classe 3.
- d) Quota 1/7 del terreno agricolo seminativo arborato di mq. 1010,sito nel Comune di Caselle in Pittari (SA) alla località Sabetta, distinto al catasto al foglio 9 part. 459.classe 3.
- e) Quota 1/21 del terreno agricolo seminativo arboreo di mq. 428,sito nel Comune di Caselle in Pittari (SA) alla località Sabetta, distinto al catasto al foglio 9 part. 458.classe 3, per un importo

AL prezzo base di € 5.690,34 con offerta al 75% del prezzo base

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Emiliana Freda consultabile presso la cancelleria fallimentare o presso lo studio del Curatore Dr. Giovanni Cammarano.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, nel caso in cui vengano presentate più offerte, **l'udienza del 18 Settembre 2019 ore 13.00** presso il proprio Ufficio del Tribunale di Lagonero.

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazioni degli esperti nominati che devono essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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: 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.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

I beni in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.**

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

INFORMA che:

gli interessati all'acquisto dovranno depositare, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, c.p.c.), **entro le ore 13,00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste** presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Lagonegro, **offerta di acquisto in BUSTA CHIUSA** con le seguenti indicazioni:

a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge; se è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso (procura o atto di nomina che giustifica i poteri);

b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di



manca o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;

e) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a **120 giorni** dalla aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

all'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri);

b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo **offerto** intestato alla procedura fallimentare n. 6/1994 a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione;

La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare, inserito nella busta contenente l'offerta, non trasferibile intestato a **"Curatela Fallimento n. 6/1994"** e non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto.

La busta contenente l'offerta e la cauzione sarà chiusa all'esterno e senza segni di riconoscimento e su di essa andranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, soltanto il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ove saranno aperte alla presenza degli offerenti.

Il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà, ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., annotando anche **data ed ora del deposito**.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. (se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta, se



non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto).

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il 18 settembre 2019** ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso il Tribunale di Lagonegro 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..

Nel caso di presentazione di un' **unica offerta**, conformemente alle previsioni di cui al novellato all'art. 572 c.p.c, si procederà con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima risulta inferiore al prezzo posto alla base d'asta il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara non raggiunge il valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, **con rilancio minimo pari all'1% del prezzo a base d'asta**, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

Il giudice pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.



Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Lagonegro, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Curatela Fallimento n. 6/1994”** entro il termine indicato nell’offerta, termine che comunque non potrà essere superiore **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il **“fondo spese”**, ovvero l’importo dovuto dall’acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico. L’importo sarà comunicato dal curatore a mezzo lettera raccomandata A.R., dopo l’aggiudicazione. Se l’aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la **“prima casa”** o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all’atto dell’aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l’attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore nei cinque giorni successivi.

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell’importo comunicato dal Curatore quale **“fondo spese”**.

Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in quanto quelle esistenti saranno cancellate a spese e a cura dell’aggiudicatario; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura.

Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell’acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita è soggetta ad Iva così optando il cedente, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all’atto del decreto di trasferimento.

Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell’I.V.A. secondo il meccanismo del **“reverse charge”**.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell’avviso di vendita, sarà onere dell’acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all’atto del decreto di trasferimento, senza



responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate, il Giudice Delegato si riserva di provvedere in ordine ad una nuova vendita con prezzo ribassato.

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c. – comma 1 mediante pubblicazione sul P.V.P. con le modalità che seguono:

a) Pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno **45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte**, specificando che a tale adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari (a tal fine la Società dovrà essere censita sul registro di cancelleria SIECIC con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita).

b) Pubblicazione di un estratto della presente ordinanza e del successivo avviso di vendita almeno **60 giorni prima** della data di apertura delle buste sul sito web www.astegiudiziarie.it, ed eventualmente su altri siti web a scelta del Curatore;

- che sia consentita la visita degli immobili posti in vendita;
- che il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 108 comma 4 l. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del curatore, **almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte**, alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati, sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori



documenti non già trasmessi), potrà essere effettuata dal curatore tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- consegna al referente della Società presso in Tribunale.

Il curatore è responsabile di:

- 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;
- trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, copia di attestazione di avvenuto bonifico bancario comprendente le somme da versare per il pagamento del contributo di pubblicazione richiesto ai sensi dell'art. 18 bis del DPR 115/2002 (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente alle somme richieste per i servizi di pubblicità forniti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Unicredit, codice IBAN IT05N0200813908000010362356, con causale riportante l'indicazione del Tribunale, del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i (es. Lagonegro-EI-01-2016-L.1).

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., società delegata agli adempimenti in discorso.

- specificare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura (creditore anticipatario delle spese); si precisa che

le fatture saranno tutte inviate al curatore il quale dovrà provvedere agli adempimenti successivi;

- verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.


Lagonegro, 16/05/2019

IL GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta







