

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE CIVILE
ORDINANZA DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

Il dott. Stanislao De Matteis, giudice delegato al fallimento n. 300/2012 dichiarato con sentenza di questo Tribunale emessa in data 06.11.2012 – della [REDACTED]

- letta l'istanza di vendita presentata dal curatore del fallimento in data 07.03.2017;
- esaminata la documentazione versata in atti;
- lette la certificazione ipocatastale del notaio dott. Luigi Mauro e la relazione tecnica a firma dell'architetto Maria Giella Palombella;
- letto il programma di liquidazione, regolarmente approvato, nel quale il curatore ha previsto le modalità della vendita immobiliare;
- ritenuto che si può procedere alla vendita del bene in questione;
- visti i novellati artt. 591-bis e ss. c.p.c., l'art. 108 delle legge fallimentare e la legge n. 132/15 di conversione del D.L. 83/15;

ORDINA

la vendita **SENZA INCANTO**, lotto unico, dell'immobile meglio descritto nella relazione del c.t.u arch. Maria Giella Palombella, e nella relazione del notaio dott. Luigi Mauro, che devono essere consultate dall' offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto riguarda l' esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base € 76.500,00

DESCRIZIONE DEI BENI:

Quota di 1000/1000 di un appartamento di n. 3,5 vani catastali, sito in Castel San Giorgio (SA), alla Via R. Ciancio n. 48 piano terra.

L'opificio è riportato nel NCEU del Comune di Castel San Giorgio (SA): foglio 12, p.lle graffate 303-304 e 305 sub.48 piano T, categoria A/2, cl.2 vani 3,5 sup. mq.81 escluso aree scoperte, r.c. € 334,41

L'appartamento è composto da cucina, due vani e w.c. con annessa latistante corte, inserito in un edificio in muratura dell'attuale via Riccardo Ciancio, con accesso dal cortile interno del civico 48. Esso confina con Via Fumitello, particella 298 sub. 24 graffata p.la 304 sub 24 del fg. 12, cortile comune e con Via Riccardo Ciani.

Il fabbricato, in cui è individuato il bene, sorge in una zona centrale della città di Castel San Giorgio nelle vicinanze dei principali collegamenti con la città.

L'area, su cui insiste il bene in questione, ricade in zona B2 di completamento del PRG del Comune di Castel San Giorgio, che non vi sono vincoli, che i dati catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Il CTU ha attestato che non vi sono abusi edilizi dell'immobile che risulta essere stato edificato in data precedente al 1967, successivamente ristrutturato con autorizzazione edilizia n.6 del 30/01/1985 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 176 in data 19/05/2005, rilasciata ai sensi dell'art. 47/85 e 724/94 per ampliamento e destinazione d'uso nonché in virtù di DIA prot. n.20800 del 12/12/2005 e succ. varianti prot. n.5676 del 16/03/2007 e prot. n.19636 dell'11/10/2007.

Quanto alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità il CTU ha dichiarato che non vi è il certificato energetico dell'immobile, il cui costo ammonterà a circa € 250,00 e che non vi sono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Il certificato sarà redatto dal CTU in occasione del decreto di trasferimento con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Sono comunque stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno portato l'adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico.

FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- trascrizione nn.22853/19085 del 15.6.2012 di decreto di ammissione al concordato preventivo emesso dal presidente del Tribunale di Napoli in data 18 aprile 2012, repertorio n. 2 a favore dei creditori del [REDACTED]
- trascrizione n. 31218/26096 del 14 agosto 2013 di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal presidente della VII sezione Civile del Tribunale di Napoli in data 7 novembre 2012 repertorio n. 300 a favore dei creditori del [REDACTED]

Data ed ora della vendita senza incanto: 19.9.2017 h. 12.30;

Termine per il deposito di cauzione e fondo spese: 18.9.2017, h. 12.00;

Rilancio minimo in caso di gara: pari al 10% del prezzo base.

Gli immobili in vendita risultano comunque più dettagliatamente descritti nella relazione dell'ausiliario e del notaio, in atti che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

2. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a) 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;

b) 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;

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle 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, inconoscibili, 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;

d) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento delle 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 delle sentenza di fallimento restano a carico delle procedura;

e) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta;

f) qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;

g) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



3. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

a) della presente ordinanza di vendita sarà dato (nel rispetto della normativa sui dati personali) dal cancelliere, a norma dell'articolo 490 c.p.c., pubblico avviso, contenente 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, del nome e del recapito telefonico del curatore del fallimento attore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative agli estremi della società fallita, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse;

b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, analogo avviso (nel rispetto della normativa) sarà pubblicato, a cura della curatela attrice, sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno"; nell'estratto da pubblicare il curatore, omettendo i dati catastali avrà cura di indicare i dati essenziali per la valutazione dell'immobile secondo, una legenda del tenore di quella indicata nella circolare del Presidente della Sezione Fallimentare del 3 ottobre 2005, e disponibile in cancelleria;

c) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la prestazione delle offerte, il medesimo avviso, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., sarà altresì inserito (nel rispetto della normativa sui dati personali) nel sito internet del quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" dedicato alle aste giudiziarie nonché in uno dei siti internet autorizzati per decreto ministeriale;

d) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il medesimo avviso sarà - a cura del curatore - pubblicato (nel rispetto della normativa sui dati personali) su manifesti murali da affiggere nella zona ove sono ubicati gli immobili nonché imbustato nelle cassette postali degli immobili circostanti;

e) il curatore provvederà ad accompagnare 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 fornirà inoltre ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;

f) nell'avviso di vendita sarà indicato se dalla perizia in atti risulta la conformità della intestazione catastale.

Il curatore, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dai dati della società fallita e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

2) verificare la correttezza delle pubblicità su internet e su carta stampata.

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

PUBBLICITA' TELEMATICA

Almeno quarantacinque (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, sarà altresì inserito (nel rispetto della normativa sui dati personali) nel sito internet del quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" dedicato alle aste giudiziarie nonché in uno dei siti internet autorizzati per decreto ministeriale.

4. - CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire in cancelleria entro le ore 12.00 del giorno indicato. Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza e di ciò dovrà darsi conto nell'avviso di vendita.

Esse dovranno consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) 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 del giudice tutelare;

2) 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);

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

4) il prezzo offerto. L'offerta minima presentabile può essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base. Se il prezzo offerto è inferiore, entro il limite suddetto, sarà il Giudice a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

5) tempo e modalità del pagamento; il pagamento dovrà comunque avvenire entro e non oltre i centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nel caso di prezzo versato ratealmente il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di dodici mesi;

6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

5.- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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:

deposito nella Cancelleria della settima sezione civile del Tribunale di Napoli – Sezione Fallimentare – entro le ore 12.00 del giorno indicato, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice 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 offerto di cui il 10% a titolo di cauzione ed il residuo 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.

6. - APERTURA DELLE BUSTE E 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 12.30, 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.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Ove pervenga una pluralità di offerte valide, 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 della offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato con riguardo a ciascun lotto.

Ai sensi del 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice disporrà la vendita a favore del maggiore offerente.

La cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara agli istanti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo.

In tale ultimo caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura.

8. - 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 e comunque entro il termine massimo di centoventi giorni dalla aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario verserà gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto corrente acceso in favore della procedura, consegnando al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento.

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 risarcimento del maggior danno.

Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice delegato, su richiesta dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a cura e spese dell'acquirente.

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

Si comunichi al curatore non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, 24.04.2017.

**Il giudice delegato
dott. Stanislao De Matteis**

