

Tribunale di Napoli  
Sezione Fallimentare

Fall. 72/2009

70 del 10/01/2023 trasmessa da PARENTE LUCIANO



IL GIUDICE DELEGATO

Vista l'istanza di rinvio dell'udienza fissata per la vendita dei lotti acquisiti al Fallimento, fissa la nuova udienza del 30 Marzo 2023, ore 12.00. Resta ferma ogni altra disposizione regolatrice della vendita.

IL GIUDICE DELEGATO

Francesco Paolo Feo



TRIBUNALE DI NAPOLI  
VII sezione civile



Il giudice delegato, Francesco Paolo Feo;

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

letta l'istanza del curatore fallimentare avente ad oggetto l'autorizzazione a procedersi ad un nuovo tentativo di vendita dei beni immobili della procedura di seguito indicati al prezzo base ribassato del 20%;

esaminata la certificazione ipocatastale ventennale redatta dal notaio Dott. Paolo Guida in data 6 dicembre 2011;

esaminata la relazione tecnica redatta dal professionista incaricato depositata in data 22 maggio 2015;

rilevato che, ai sensi dell'art. 105 l. fall., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e segg. c.p.c.;

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

ORDINA

la vendita senza incanto dei seguenti lotti:

**LOTTO A** costituito dalle seguenti unità immobiliari:

piena proprietà superficiaria dell'unità immobiliare sita Napoli, alla Piazza Giuseppe Zanardelli con accesso diretto dal civico 7, composto di un solo vano per una superficie di circa mq. 35, così come rappresentato nella planimetria catastale originaria; confinante con detta Via, con proprietà aliena e con locale avente accesso dal civico 12 (in catasto fg. 4 p.lla 33/101 e 591/102) dal quale dovrà essere distaccato.



Si avvisa espressamente che detta unità immobiliare, come precisato nella CTU del 21.06.2013, risulta di fatto e catastalmente fuso senza autorizzazione edilizia con altro locale commerciale di proprietà aliena, sito alla via Zanardelli 12 (in catasto p.lle aggraffate 33/101 e 591/102) motivo per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi anteriori alla fusione ed all'annullamento della fusione catastale. Dei costi di ripristino e di riallineamento catastale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita (come risulta anche dalla nota di chiarimento del CTU del 09/06/2016)

TIPOLOGIA: Laboratori per arti e mestieri.

INDICAZIONI CATASTALI: Riportato nel catasto fabbricati di Napoli, esattamente in ditta alla società fallita, sez. SEC fg. 4 p.la 45 sub. 101 Piazza Zanardelli 7 z.c. 4 cat. C/3 cl.2 mq 34 r.c. euro 180,26.

STATO DELL'IMMOBILE: Libero.

SUPERFICE: mq 34

PREZZO BASE RIBASSATO: euro 9.075,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base): euro 6.806,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA (pari al 5% del prezzo base d'asta): euro 450,00.

**LOTTO B** costituito dalle seguenti unità immobiliari:

Piena proprietà del locale commerciale/deposito in stato di abbandono facente parte del fabbricato in NAPOLI con accesso sia dalla Piazza Giuseppe Zanardelli n.ro 10 che dal cortile interno del fabbricato, ubicata al piano terra per una superficie utile di circa mq. 29,80 oltre soppalco non abitabile di circa mq. 19,90; confinante nell'insieme con Piazza Zanardelli, cortile condominiale e proprietà aliena.

TIPOLOGIA: Negozi e botteghe.

INDICAZIONI CATASTALI: L'unità in oggetto è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli esattamente in ditta alla società fallita con i seguenti dati: sez. SEC fg. 4 p.la 29 sub 101 (ex 1) Piazza Giuseppe Zanardelli n.ro 10 piano T. z.c. 4 cat. C/1 classe 7 mq. 34 rendita euro 862,17.

STATO DELL'IMMOBILE: Libero.

SUPERFICE: mq 29,80 oltre soppalco non abitabile mq 19,90.

PREZZO BASE RIBASSATO: euro 30.851,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base): euro 23.138,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA (pari al 5% del prezzo base d'asta): euro 700,00.

**LOTTO C** costituito dalle seguenti unità immobiliari:

piena proprietà della unità immobiliare facente parte del fabbricato in NAPOLI alla Piazza Giuseppe Zanardelli n.ro 10, in stato di abbandono, sita al primo piano, avente accesso direttamente mediante una rampa di scala esterna da Piazza Zanardelli n.ro 12, composta di due vani, di cui uno prospetta sul cortile condominiale e l'altro su di un'area retrostante al fabbricato in oggetto; confinante con vano scala, cortile condominiale ed altra ditta

TIPOLOGIA: Laboratori per arti e mestieri

INDICAZIONI CATASTALI: L'unità in oggetto è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli esattamente in ditta alla società fallita Sez. SEC Fol. 4 p.la 597 sub 101 (ex subalterni 3 e 4) Piazza Giuseppe Zanardelli n.ro 12 piano 1 z.c. 4 cat. C/3 classe 2 mq. 47 rendita euro 250,02

STATO DELL'IMMOBILE: Libero.

SUPERFICE: mq 47

PREZZO BASE RIBASSATO: euro 16.128,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base): euro 12.096,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA (pari al 5% del prezzo base d'asta): euro 800,00.

**LOTTO D** costituito dalle seguenti unità immobiliari:

piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato in CASAVATORE (NA) alla Via Enrico de Nicola n.ro 22 e precisamente appartamento al primo piano del fabbricato, contraddistinto in loco con il n.ro int. 7, composto di tre vani oltre accessori oltre tre piccoli balconcini che affacciano su Via De Nicola; confinante con vano scala, altro appartamento del debitore e con detta Via, con annesso piccolo locale deposito al piano terra del medesimo edificio,

della superficie di circa mq. 4,80, contraddistinto dal numero interno 20, posto a fianco della rampa di accesso che conduce alle altre unità immobiliari a vendersi site nello stesso fabbricato; confinante con cortile condominiale, androne vano scala e proprietà aliena.

**TIPOLOGIA:** Abitazioni di tipo economico.

**INDICAZIONI CATASTALI:** L'unità in oggetto è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore (NA) esattamente in ditta al fallito Fol. 1 p.lla 221 sub 9 Via Enrico de Nicola n.22 piano 1 int. 8 cat. A/3 classe 2 vani 3,5 rendita euro 216,91 ed il piccolo locale è riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Casavatore NA) esattamente in ditta al debitore Fol. 1 p.lla 221 sub 19 (ex 6) Via Enrico de Nicola n. 22 piano T cat. C/2 mq. 5 rendita euro 13,69.

**STATO DELL'IMMOBILE:** Libero.

**SUPERFICE:** vani 3,5 oltre piccolo locale mq 5.

**PREZZO BASE RIBASSATO:** euro 75.060,00

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE** (pari al 75% del prezzo base): euro 56.295,00

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA** (pari al 5% del prezzo base d'asta): euro 3.700,00.

Tutti gli immobili in vendita sono, comunque, più dettagliatamente descritti nella relazione estimativa redatta dal professionista incaricato Ing. Patrizia Lembo e nella certificazione ipocatastale redatta dal notaio Dott. Paolo Guida sopra richiamate, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche, gli oneri e i pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **ADEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA**

La Cancelleria deve predisporre apposito fascicolo telematico o, in mancanza, cartaceo contenete la copia degli atti e dei documenti allegati all'istanza di vendita e cioè il certificato che prova l'annotazione della sentenza dichiarativa di fallimento nei registri immobiliari, la relazione notarile e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

#### **LUOGO, DATA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 1) Ognuno, tranne il fallito, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile;
- 2) le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario, munito di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare;
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso la cancelleria fallimentare entro il 22 Febbraio 2023 alle ore 12.00 (non meno di 30 gg e non più di 90 giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di vendita);
- 4) la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il giorno 23 Febbraio 2023, (il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle buste) ore 11.30, innanzi al giudice delegato dott. Francesco Paolo Feo presso il Tribunale Civile di Napoli, Centro Direzionale, VII sezione fallimentare, aula del giudice delegato dott. Francesco Paolo Feo;
- 5) le offerte sono segrete ed irrevocabili salvo che non siano state accolte nel termine di 120 giorni dalla loro presentazione o nel caso in cui venga disposta la gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c., e, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste;
- 6) per ciascun lotto vi è indicazione del prezzo base determinato tenendo conto della relazione di stima sopra richiamata, dell'offerta minima (in misura non inferiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base) e della misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in caso di gara (pari al 5% del prezzo base d'asta base d'asta);

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

- 1) Le offerte d'acquisto devono essere depositate in busta chiusa, entro il giorno e l'ora sopra indicati, presso la cancelleria fallimentare del giudice delegato, dott. Francesco Paolo Feo;
- 2) all'esterno della busta dovrà essere indicato, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

3) l'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

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

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

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'importo indicato per l'offerta minima (e cioè di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta)

stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base sarà il giudice delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

e) tempo e modalità del pagamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al trasferimento: in mancanza di indicazioni il termine per il pagamento è di 60 giorni dall'aggiudicazione da eseguirsi mediante assegno circolare da intestare alla procedura;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dei suoi allegati e della certificazione notarile, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza delle modalità di svolgimento della vendita;

g) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine) si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

h) all'offerta dovrà essere allegato uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare per un importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo, ed il residuo 5% a titolo di fondo spese (salvo eventuale supplemento, se necessario), ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della lettera precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4) l'offerta non sarà considerata efficace:

a) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

b) se il prezzo offerto è inferiore all'offerta minima sopra indicata;

c) se l'offerente non presenta cauzione, nelle modalità e nella misura indicate;



5) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena la facoltà del giudice delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;

6) la deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del giudice delegato.

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

1) La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data su indicati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte, ed a partecipare all'eventuale gara, precisandosi che si potrà procedere all'aggiudicazione anche quando questo non compaia il giorno fissato per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte;

2) le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte sopra indicata;

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

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

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

4) se vi sono più offerte valide:

- il giudice delegato, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, da svolgersi mediante rilanci verbali, con intervallo minimo di un minuto, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, a tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nella presente ordinanza riguardo a ciascun lotto ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, per la cui individuazione il giudice delegato tiene conto oltre che dell'entità del

prezzo anche delle cauzioni prestate, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

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

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

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

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

1) In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare:

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

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

2) il curatore provvederà a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti che verserà sul c/c intestato alla procedura ex art. 34 l.fall. ed in caso di mancato versamento del residuo prezzo e del predetto fondo spese, entro detti termini, il curatore deve darne immediata notizia al giudice delegato il quale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo risarcimento del maggior danno; si precisa che nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel

periodo di sospensione feriale il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale;

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

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante in favore della procedura fallimentare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, da consegnare nelle mani del curatore; inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al curatore per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal curatore su autorizzazione del giudice delegato, direttamente dall'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è

opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c. una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento;

5) ottenuto il versamento del prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorato degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, il curatore deve sottoporre al giudice delegato la minuta del decreto di trasferimento;

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

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

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

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

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

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

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

2) gli effetti contrattuali (incluso quelli traslativi) si produrranno al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento da emettersi successivamente al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;

3) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

4) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

5) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

6) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento, e/o sequestri, saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura;

7) le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura;

8) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n.380, purché presenti domande di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

9) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

10) la vendita verrà effettuata senza IVA, e quindi con l'applicazione dell'imposta di registro, salvo che l'acquirente non sia soggetto IVA e intenda acquistare l'immobile con IVA; in tal caso la curatela, su richiesta dell'acquirente, si riserva di optare per la vendita con IVA (che tuttavia non verrà considerata nella determinazione del prezzo base, delle offerte e dei rilanci), in tal caso, la parte è tenuta a versarla nel termine previsto o al massimo improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;

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

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

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

1) Dell'ordine di vendita di cui alla presente ordinanza, il curatore, entro 20 giorni dalla comunicazione della stessa, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, contenente l'indicazione soltanto dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile; il valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto, il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 ter disp. att. c.p.c.), il nome ed il recapito telefonico del curatore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla Cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse;

2) dell'ordine di vendita di cui alla presente ordinanza, il curatore, entro 20 giorni dalla comunicazione della stessa, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.casa.it](http://www.casa.it) contenente la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, evidenziando il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto;

3) dell'ordine di vendita di cui alla presente ordinanza, il curatore, entro 20 giorni dalla comunicazione della stessa, deve dare pubblica notizia, inserendo un avviso sul quotidiano "Il Mattino", nell'edizione regionale della Campania e nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano, contenente la copia dell'ordinanza di vendita e la relazione di stima del bene redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, evidenziando il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita senza incanto; il ricorso a detta pubblicazione sarà effettuato solo ove non dispendioso per la procedura in relazione all'attivo esistente ed al valore dei beni oggetto dell'ordinanza di vendita;

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

5) nell'avviso, il curatore provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione

6) il curatore, nel curare i predetti avvisi pubblici, sotto la sua responsabilità,

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

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

c) provvederà ad accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di preavvisare coloro che, quale fallito o suo familiare

o conduttore, occupano l'immobile, almeno 5 giorni prima del giorno fissato, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni e fatti salvi i comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al giudice delegato; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; le visite devono avvenire curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornire inoltre ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese; il curatore dovrà inserire nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico.

\*\*\*

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

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di sua competenza.

**IL GIUDICE DELEGATO**  
Dottor Francesco Paolo Feo

