



TRIBUNALE DI NAPOLI
- 7a sezione civile -
Proc.Fall. n.258/10
ORDINANZA DI VENDITA



La dott.ssa Alessia Notaro, nella qualità di Giudice delegato al fallimento n.258/10,

- visti gli artt 105 e 108 I. fall.;
- visti gli artt 569 e ss. c.p.c.;
- letta l'istanza con la quale il curatore ha chiesto che sia disposta la vendita dell'immobile di proprietà del fallito;
- letto il programma di liquidazione, regolarmente approvato, nel quale il curatore ha previsto che la vendita dei diritti immobiliari del fallito deve essere compiuta nelle forme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili;
- esaminata la certificazione ipocatastale;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;
- visto il parere favorevole espresso dal comitato dei creditori;
- rilevato che alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto, in ogni caso, che la vendita con offerte senza incanto, seguite da un incanto eventuale, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura;
- ritenuto che la natura, in tutto o in parte, abusiva dell'immobile non ne impedisce la vendita forzata (artt 46 TU 380/2001 e 40. penult. comma. I. 47/1985). salvo il diritto dell'aggiudicatario di avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46. comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40. comma 6°. I. n. 47/1985 (art. 173 guater disp. att. c.p.c.)

ORDINA

la vendita della piena proprietà dei seguenti diritti immobiliari:

- .- **LOTTO 1:** piena proprietà dell'appartamento sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., sito al **primo piano**, a destra salendo le scale, di circa 85,10 metriquadri, composto da un ingresso soggiorno con angolo cottura, 2 camere e 2 bagni, con balcone non sporgente chiuso su tre lati, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 12. Prezzo:** il prezzo base è fissato in **€ 109.349,00.**
- .- **LOTTO 2:** piena proprietà dell'appartamento sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., sito al **piano terra**, di circa 85,10 metriquadri, composto da un ingresso soggiorno con angolo cottura, 2 camere e 2 bagni, con balcone non sporgente chiuso su tre lati, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 11. Prezzo:** il prezzo base è fissato in **€ 111.675,57.**
- .- **LOTTO 3:** piena proprietà dell'appartamento sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., sito al **primo terra**, di circa 85,10 metriquadri, composto da un ingresso soggiorno con angolo cottura, 2 camere e 2 bagni, con balcone non sporgente chiuso su tre lati, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 10. Prezzo:** il prezzo base è fissato in **€ 111.675,57.**
- .- **LOTTO 4:** piena proprietà del locale vano cantinato sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., sito al **piano seminterrato**, a destra scendendo le scale, di circa 85,10 metriquadri, non

riportato in Catasto Urbano del Comune di Casoria. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 35.588,01.

.- **LOTTO 5:** piena proprietà del locale vano cantinato sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., sito al **piano seminterrato**, a sinistra scendendo le scale, di circa 85,10 metriquadri, non riportato in Catasto Urbano del Comune di Casoria. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 29.939,12.

.- **LOTTO 6:** piena proprietà del lastrico solare del palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., di circa 85,10 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 16**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 5.114,09.

.- **LOTTO 7:** piena proprietà del lastrico solare del palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., di circa 85,10 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 17**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 5.114,09.

.- **LOTTO 8:** piena proprietà del posto auto scoperto nel spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.1, di circa 10,00 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 2**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 3.854,84.

.- **LOTTO 9:** piena proprietà del posto auto scoperto nel spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.2, di circa 10,00 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 3**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 3.854,84.

.- **LOTTO 10:** piena proprietà del posto auto scoperto nel spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.3, di circa 10,00 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 4**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 3.854,84.

.- **LOTTO 11:** piena proprietà del posto auto scoperto nel spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.5, di circa 10,00 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 6**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 3.854,84.

.- **LOTTO 12:** piena proprietà del posto auto scoperto nel spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.6, di circa 56,00 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 7**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 21.587,11.

.- **LOTTO 13:** piena proprietà del posto auto scoperto nel spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.7, di circa 33,00 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 8**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 12.720,98.

.- **LOTTO 14:** piena proprietà del posto auto scoperto nel spazio chiuso antistante il palazzetto sito in CASORIA (NA), alla via Stromboli s.n.c., contrassegnato dal n.8, di circa 36,00 metriquadri, riportato in Catasto Urbano Comune di Casoria al **foglio 5, particella 601, subalterno 9**. **Prezzo:** il prezzo base è fissato in € 13.877,43.

Tutti gli immobili non risultano attualmente occupati, ad eccezione di un appartamento al primo piano occupato dal legale rappresentante della società fallita. La situazione urbanistica degli immobili è descritta nella perizia del CTU del dott. Domenico Parziale. Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nelle relazioni del CTU, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DIRITTI DI TERZI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non emergono diritti di terzi opponibili al curatore.

GIUDIZI CHE POSSONO INCIDERE SUI DIRITTI POSTI IN VENDITA

Non risultano proposte o proponibili nei confronti del Curatore domande giudiziali aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà su parti dell'immobile posto in vendita

DELEGA

per il compimento delle relative operazioni di vendita

l'avv. Roberto Iodice del Foro di Napoli con Studio in Napoli al Centro direzionale A.5,

tel. 081.7875704, fax 081.7875922, PEC robertoiodice@avvocatinapoli.legalmail.com

Stabilisce il termine finale di 150 giorni per la conclusione delle operazioni delegate. Fissa quale luogo per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., lo studio del Professionista delegato. Fissa quale luogo per l'esame delle offerte, per lo svolgimento della gara tra gli offerenti e per le operazioni dell'eventuale incanto: i locali della settima sezione civile del Tribunale di Napoli normalmente adibiti alle vendite forzate delegate, Torre A, piano 14 stanza 19.

ADEMPIMENTI 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 sentenza di fallimento nei registri immobiliari, la relazione notarile fino al titolo di acquisto ultraventennale e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

ADEMPIMENTI DEL CURATORE

a.- Il Curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal Giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; a tal fine, deve preavvisare coloro che, quale fallito o suo familiare o conduttore, occupano l'immobile, almeno 5 giorni prima del giorno fissato, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni e fatti salvi i comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al giudice delegato; la visita all'immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto dei seguenti orari: 9-13 e 16-19; il curatore deve accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.

b.- Il Curatore, appena vi sono i fondi disponibili, deve accreditare al Delegato alla vendita la somma di €. 2.000,00, 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-d, del TUSG).

c.- Il Curatore deve riferire, periodicamente, al Giudice delegato sull'andamento e l'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su eventuali inadempimenti del notaio delegato nonché su ogni altra circostanza utile.

I COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il Professionista Delegato alla vendita 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:

a.- l'ordinanza di delega, con il relativo biglietto di cancelleria;

- b.- l'originale dell'avviso di vendita;
- c.- le pubblicità eseguite;
- d.- i verbali di diserzione e d'incanto (in copia autentica, da inserirsi nel sub-fascicolo subito dopo l'esperimento d'asta);
- e.- le offerte di acquisto;
- f.- le comunicazioni effettuate;
- g.- gli altri eventuali allegati.

Il Professionista Delegato, secondo le ulteriori modalità indicate nella presente ordinanza, provvede a compiere:

- gli adempimenti previsti dall'art. 570 (e 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;
- la deliberazione sull'offerta prevista dall'art. 572 e gli ulteriori adempimenti previsti dagli artt. 573 e 574 c.p.c.;
- le operazioni dell'incanto e l'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- la ricezione e l'autenticazione della dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c.;
- le formalità previste, in caso di offerte dopo l'incanto, dall'art. 584 c.p.c.;
- 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 verrà sottoscritto unicamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale prevista dall'art. 579, comma 2°, c.p.c.);
- l'ordine alla Banca, previa relazione al Giudice delegato, di restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata (mediante bonifico o deposito intestato alla procedura) dagli offerenti non risultati aggiudicatari;
- la predisposizione, avvenuto il pagamento del prezzo con le modalità stabilite dagli artt. 574 e 585 c.p.c, del decreto di trasferimento, senza indugio e comunque non oltre sessanta 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 segnalazione al Giudice delegato delle eventuali difficoltà;
- la trasmissione del fascicolo al Giudice delegato, entro sette giorni, nel caso in cui il procedimento di vendita, in tutte le sue fasi, non abbia avuto esito positivo (art. 591 c.p.c).

Il Professionista, a tal fine, deve:

- 1.- dalla comunicazione della presente ordinanza, nel minor tempo possibile, 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 ai Curatore ed al CTU, che provvederanno a fornirli rapidamente senza ulteriore autorizzazione;
- 2.- quindi, 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;
- 3.- non appena necessità, presso il Banco di Napoli Agenzia 39 del Tribunale è autorizzato ad aprire un libretto, alle condizioni economiche e contrattuali convenzionate, 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

- La vendita si perfeziona nel momento del deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, 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.
- 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, se richiesta, a cura della procedura; le sole spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
- Per tutto quanto 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 e non oltre 180 giorni dall'ordinanza.
- 2.- La data 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.
- 3.- Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto, per il deposito di cauzione e fondo spese per l'eventuale incanto deve essere fissato per il giorno prima del termine sub 4.
- 4.- La data e l'ora dell'udienza per l'eventuale incanto devono essere determinate per il quattordicesimo giorno successivo al termine sub 2.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

- a).- un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del cCuratore (art. 107, comma 3, l.fall.), a ciascuno dei creditori aventi diritto di ipoteca o comunque muniti di privilegio sugli immobili in vendita nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- b).- almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del professionista delegato, pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.), contenente l'indicazione 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 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 e del professionista delegato nonché il conto corrente intestato al delegato ai fini di cui all'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; 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, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 d. lgs. n. 196/2003);

c).- almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul quotidiano di informazione

☒ IL MATTINO Ed. di Napoli ☐ LA REPUBBLICA Ed. di Napoli

e sarà inserito nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano;

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 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 ed inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Il Professionista, 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 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 a 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 andrà omesso il nome del fallito.

PUBBLICITA' TELEMATICA

Almeno 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.

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. 200 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;

☐ altre: _____

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello relativo all'albo del Tribunale, saranno eseguiti mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società 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 planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno settanta (70) 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; 2) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito 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.

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 centoottanta 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 all'importo del prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta;
- indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati al Delegato;
- 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 al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

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, mediante deposito, nel luogo e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista per una somma complessiva pari al 10% del prezzo base, 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 decimo (o 10%) del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, c.p.c).

Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il professionista delegato ne riferisce al giudice delegato che disporrà la vendita a favore del maggiore offerente ovvero ordinerà l'incanto (art. 573 c.p.c).

L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c, del curatore e dei creditori iscritti.

- Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta stessa sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato.
- Ove l'unica offerta valida ed efficace non sia superiore di almeno un quinto al prezzo base indicato, il professionista delegato deve riferirne al giudice delegato che si riserva, sentito il curatore, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se disporre l'incanto (art. 572 c.p.c).
- Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, 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 (art. 573 c.p.c).

L'EVENTUALE INCANTO

Ove la vendita senza incanto non possa avere luogo per qualunque ragione, sarà tenuta, nella data e nell'ora sopra indicate, l'udienza per la vendita con incanto, al medesimo prezzo base e con il rilancio in aumento minimo del 10 %, previa presentazione dell'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 579 c.p.c nei modi e nei termini sopra specificati. L'aggiudicazione avviene secondo le modalità indicate dall'art. 581 c.p.c. La cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto agli istanti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale ultimo caso, la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla

procedura (art. 580 c.p.c.).

LE OFFERTE DOPO L'INCANTO

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

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

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

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

1.- In caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, con l'aggiunta di eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul libretto intestato al Delegato, consegnando al Cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento (art. 574 c.p.c.).

2.- In caso di aggiudicazione definitiva a seguito di vendita con incanto, il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per spese, dovrà essere versato entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, sul libretto intestato al Delegato. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo la aggiudicazione.

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

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il Professionista delegato deve darne immediata notizia al Giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL PROFESSIONISTA E DEL CURATORE

Le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato ex art.169 *bis* disp. att. c.p.c. e liquidati dal Giudice Delegato a norma dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c., sono a carico dell'aggiudicatario.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente e, se richiesto, a cura del Delegato. Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

Il Professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorata degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, al Curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in Cancelleria dopo l'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del libretto a se intestato quale Delegato.

Il Curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 I. fall..

Il Curatore provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento, a spese della procedura, ed a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.

Il Curatore deve dare notizia dell'esito della procedura di vendita al Giudice delegato ed al comitato dei creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione (art. 107, comma 5, I. fall.). Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si comunichi al Curatore ed al Professionista delegato, anche via PEC e FAX, non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, 9/09/13

Il Giudice delegato
dott.ssa Alessia Notaro

