

TRIBUNALE DI NOLA
Prima Sezione Civile

FALLIMENTO N. 48/2011

Giudice delegato: Dott. Eduardo Savarese

Curatore: Dott. Luigi Palumbo

Com. 225/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ordinanza di vendita delegata

(art. 107 l. fall.; artt. 570 e ss. c.p.c., art. 591 bis c.p.c.)

IL GIUDICE DELEGATO

VISTO IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE, L'ISTANZA DI VENDITA DEL 15.12.14 INTEGRATA IL 3 MARZO 2015; LA CTU; LA RELAZIONE IPOCATASTALE;

CONSIDERATO che alla massa attiva del fallimento risultano acquisiti i beni immobili analiticamente indicati nell'istanza di vendita cui integralmente si rinvia;

CONSIDERATO che il fallimento *de quo* è sottoposto alla disciplina del r.d. 267/42 successiva alle riforme apportate dai decreti legislativi n. 5/2006 e n. 169/2007;

che l'art. 107 comma 2 L.F., nella versione applicabile "ratione temporis" alla procedura, prevede che il curatore possa prevedere nel programma di liquidazione che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili; che tale rinvio deve intendersi alle norme del processo di esecuzione come modificate nel tempo e vigenti al momento in cui il G.D. proceda a vendita forzata; che l'espressione "in quanto compatibili" va correttamente intesa nel senso che esse possono essere mutate in sede fallimentare nella misura in cui esse siano utili a disciplinare la procedura di vendita come delineata nel programma di liquidazione e non che esse debbano essere integralmente applicate, rinunciando in tal modo gli organi della procedura alla strutturazione delle eventuali successive fasi della vendita nella maniera che essi ritengano più opportuna; che, a decorrere dalla entrata in vigore della L. 302/98, è stato introdotto, nell'alveo di dette norme, l'art. 591bis c.p.c. che consente la delega delle operazioni di vendita al notaio; che, inoltre, con legge n. 80/05, sono state modificate le norme su presupposti, termini e condizioni delle vendite forzate, con entrata in vigore dal primo marzo 2006, per le vendite disposte dopo tale data;

ritenuto che le operazioni di vendita possano essere delegate ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. in forza del rimando posto dall'art. 107 L.F., posto che tale disposizione deve

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NOLA
Prima Sezione Civile

- 2 - -

interpretarsi nel senso che sia il Tribunale a dover svolgere la vendita, e non il curatore od altri organi fallimentari, ma non impedisce che il giudice si avvalga di propri delegati, il cui ausilio la legge prevede; che, pertanto, deve ritenersi che ove il giudice delegato debba ordinare la vendita forzata di beni della massa fallimentare, possa delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. nella vigente formulazione, posto che trattasi di delega successiva al primo marzo 2006;

RITENUTO PERTANTO possibile ed opportuno procedere alla delega delle operazioni di vendita ad uno dei professionisti individuati negli elenchi di cui all'art. 173bis e ter disp.att.c.p.c. che procederà alla vendita senza incanto, procedendo poi secondo la scansione delineata nel richiamato supplemento al programma di liquidazione;

DELEGA

Il Notaio Roberto Cogliandro, con studio in Perugia

Il professionista delegato provvederà:

1. a verificare, ad ulteriore riscontro della verifica già compiuta da questo G.D., mediante l'esame della documentazione in atti a partire dall'ultimo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione della sentenza di fallimento, se il bene appartenga al debitore e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene risulti appartenere a persona diversa in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione risulti inidonea, il professionista delegato provvederà alla restituzione degli atti al giudice dell'esecuzione; in specie il professionista delegato provvederà
 - a) a controllare in ogni caso il regime patrimoniale dell'esecutato, se coniugato, mediante l'esame di certificato di matrimonio con annotazioni a margine, anche in caso sia la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. ad affermare che il bene è stato acquistato in regime di comunione o di separazione;
 - b) a controllare l'identificazione catastale del bene, così da relazionare al GD sulla necessità di rettificare il pignoramento, nonché a verificare eventuali mutamenti catastali apportati dall'esperto nominato per la stima, onde sincerarsi in ogni caso della precisa individuazione del bene e della appartenenza dello stesso all'esecutato: **in ogni caso le disposizioni introdotte dal DL 78/10 con vigore dal primo luglio 2010 non sono applicabili alle vendite giudiziarie, sicché di tale profilo il delegato non terrà conto;**
2. eseguita l'indagine di cui al punto 1), a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice; il professionista potrà, motivando adeguatamente il proprio convincimento, considerare

specifici fattori ambientali (quantità e qualità degli occupanti, ulteriore deterioramento degli immobili, necessità di adeguamenti degli impianti a normative non considerate dall'esperto, ecc.), onde decurtare il prezzo base;

3. a redigere l'avviso di vendita senza incanto, contenente tutte le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c., previo aggiornamento delle visure catastali e, in caso di terreni agricoli, rilascio di certificato di destinazione urbanistica aggiornato al momento della redazione dell'avviso di vendita, onde verificare l'attuale identificazione catastale del cespite venduto forzosamente; l'avviso specificherà che le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché quelle necessarie alla purgazione dell'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario; l'avviso specificherà altresì la necessità di aggiornamenti catastali e di voltura necessari ad ulteriormente alienare il bene aggiudicato, nonché le eventuali spese condominiali a carico dell'aggiudicatario; nella redazione di tale avviso, come di quelli successivi, il professionista delegato si atterrà alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto in uso presso questo tribunale, opportunamente adattate al programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori, che si allegano alla presente ordinanza e ne costituiscono parte integrante. Nell'avviso sarà inoltre specificato che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice delegato o dal cancelliere o dal giudice delegato, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso il Tribunale;
4. ad effettuare la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c., con le forme e le modalità indicate nelle allegate condizioni generali, e a curare le notificazioni dell'avviso di vendita al debitore, ai comproprietari e ai creditori iscritti;
5. a stabilire, nell'avviso di cui al n. 3), la misura minima dell'aumento da apportarsi all'offerta in caso di gara tra più offerenti alla vendita senza incanto, che non dovrà comunque superare il 5% del prezzo base stabilito;
6. a ricevere le cauzioni e gli acconti per spese di vendita mediante assegni circolari non trasferibili intestati a suo nome e con le diverse modalità indicate nelle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari; conformemente a quanto indicato nel programma di liquidazione, il professionista delegato curerà di inserire nell'avviso di vendita la possibilità di presentare le offerte di acquisto per la vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 173 *quinquies* c.p.c., ossia mediante accredito dell'importo della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento, e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica al professionista delegato, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c., indicando

TRIBUNALE DI NOLA
Prima Sezione Civile

- 4 - -

un termine per esecuzione dell'accredito della cauzione non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale potranno essere proposte le offerte di acquisto e dando notizia ai potenziali partecipanti della proroga, in caso di offerta presentata con tali modalità, a novanta giorni del termine per il versamento del saldo del prezzo e degli altri importi dovuti in conto spese;

7. alla fissazione della data in cui si procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sull'offerta e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.; in particolare il professionista:

- a) in caso di unico offerente, applicherà l'art. 572 c.p.c.; in caso di assenza dei creditori, procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, esplicitando le ragioni per le quali si ritiene la congruità dell'unica offerta; il dissenso del C.d.C. ovvero di un creditore titolare di diritto di prelazione sull'immobile, fatto pervenire al delegato o espresso in sede di vendita **non consentirà** al professionista delegato di aggiudicare l'immobile all'unico offerente, nel caso contemplato dall'art. 572 comma 3 c.p.c.;
- b) in caso di più offerte, procederà alla gara disciplinata dall'art. 573 c.p.c., anche nel caso in cui si tratti di **offerte dello stesso importo**;
- c) la celebrazione della gara prevista dall'art. 573 c.p.c. potrà conformarsi ai seguenti due modelli: c') il delegato richiederà a tutti i partecipanti di indicare per iscritto il nuovo prezzo offerto, assegnando un tempo minimo di trenta secondi e comunque non superiore al minuto c'') il delegato richiederà a tutti i partecipanti di aderire oralmente alla gara, sull'offerta più alta, con i limiti di tempo di cui al punto c'), a mezzo rilanci;
- d) in caso, a seguito di gara, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello indicato dal secondo comma dell'art. 572 c.p.c., non troverà applicazione l'art. 572 comma 3 c.p.c. e, dunque, si potrà procedere all'aggiudicazione, trovando applicazione in tal caso il rimedio di cui all'art. 107 comma 4 l. fall.;
- e) in caso di offerta pervenuta in busta chiusa che contenga tuttavia l'erronea indicazione, nella domanda di partecipazione, di vendita con incanto ovvero che non contenga un'espressa offerta di un prezzo, ma espliciti la volontà di partecipare alla vendita, con allegazione di assegno pari al decimo del prezzo base, tali offerte saranno considerate valide ed efficaci;
- f) consentirà la partecipazione alla vendita ed alla eventuale gara, in caso di più offerte ex art. 573 c.p.c., di un mandatario munito di procura speciale in rappresentanza di uno degli offerenti (laddove l'offerta dovrà necessariamente essere fatta, in busta chiusa, dall'offerente personalmente);
- g) procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di assenza dello stesso ovvero alla gara tra più offerenti, anche in

TRIBUNALE DI NOLA
Prima Sezione Civile

- 5 -

assenza di uno o più offerenti; in caso di mancata presenza, e dunque partecipazione alla gara, di tutti gli offerenti potrà aggiudicare all'offerta di importo maggiore;

- h) nel caso in cui l'offerta riguardi congiuntamente due o più lotti, essa sarà considerata valida, a meno che non sia violato il disposto dell'art. 504 c.p.c. anche in relazione all'art. 118 n. 2 L.F.; in tal caso il delegato si atterrà sempre all'ordine numerico dei lotti come risulta dall'avviso di vendita;
8. in caso di esito positivo della vendita, agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
9. in caso di esito negativo della prima vendita senza incanto, per mancanza di offerte, il professionista fisserà nuova vendita con incanto, redigendo nuovo avviso di vendita secondo quanto indicato al n.3), potendo, ove lo ritenga opportuno e motivando tale scelta, anche col supporto del GD, previo parere del curatore e del C.d.C. se costituito, disporre già dalla celebrazione di questa prima vendita con incanto la riduzione di un quarto del prezzo base;
10. in caso di inefficacia delle offerte o di impossibilità di procedere alla gara di cui all'art. 573 c.p.c. per il caso indicato al n. 7, lett.b) che precede, il professionista dovrà invece fissare nuova vendita con incanto alle stesse condizioni di prezzo applicate nella vendita senza incanto;
11. al compimento delle operazioni di vendita con incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c., previa redazione del nuovo avviso di vendita con incanto di cui al n. 3), secondo le indicazioni di cui ai nn. 9 e 10; il delegato celebrerà l'incanto tenendo conto che:
- a) in caso di offerte pervenute in busta chiusa, che contenga la espressione della volontà dell'offerente di partecipare all'asta, l'offerta sarà considerata valida comunque, previo avvertimento che si tratta di vendita con incanto e non definitiva, necessitante di aumento minimo anche in caso di unica offerta; di tanto il delegato opererà adeguata verbalizzazione;
 - b) nel caso in cui l'offerta riguardi congiuntamente due o più lotti, essa sarà considerata valida, a meno che non sia violato il disposto dell'art. 504 c.p.c.; in tal caso il delegato si atterrà sempre all'ordine numerico dei lotti come risulta dall'avviso di vendita;
 - c) l'art. 580 c.p.c. troverà applicazione soltanto quando, in forza della mancata partecipazione di un unico offerente, l'incanto sia andato deserto;
12. alla cessazione della vendita forzata in lotti nell'ipotesi prevista dall'art. 504 c.p.c., trasmettendo immediatamente gli atti al G.D. per le definitive valutazioni: onde garantire una corretta applicazione di cui all'art. 504 c.p.c. il professionista, nell'apprestarsi a redigere l'avviso di vendita, in caso di più lotti, richiederà al curatore l'ammontare del passivo accertato

TRIBUNALE DI NOLA
Prima Sezione Civile

- 6 -

e se vi siano insinuazioni tardive di credito ex art. 101 L.F. in corso di istruzione ovvero opposizione allo stato passivo pendenti; nelle operazioni di vendita, il delegato seguirà l'ordine numerico dei lotti come risulta dall'avviso di vendita: a tal proposito, il delegato individuerà, a prescindere da quanto risulta dalla relazione di stima, prima di tutto quei cespiti che non costituiscono abitazione del fallito e del suo nucleo familiare;

13. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'art. 585, secondo comma, tenendo conto che la legittimazione a partecipare alla fase dell'aumento di quinto, ex art. 584 c.p.c., spetta a tutti, tranne che al fallito;

14. sulle offerte pervenute dopo la vendita a norma dell'art. 107 comma 4 l. fall.;

15. in caso di vendita deserta, il professionista provvederà:

a) in caso abbia celebrato vendita con incanto alle stesse condizioni della precedente vendita senza incanto, **a fissare vendita senza incanto o nuova vendita con incanto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.**, ribassando il prezzo base di un quarto, a meno di una motivata opposizione del C.d.C. o del creditore titolare di diritto di prelazione sul bene, alla quale il professionista risponderà, **previo parere del curatore**, con provvedimento motivato circa il ribasso che riterrà comunque di disporre;

b) in caso di vendita con incanto celebrata già con ribasso di un quarto rispetto al prezzo base della precedente vendita senza incanto, il professionista potrà decidere di fissare, sentito il curatore: nuovo incanto ovvero vendita senza incanto con ulteriore ribasso, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., ovvero nuova vendita con incanto ovvero senza incanto alle medesime condizioni di prezzo della seconda vendita (con incanto) deserta; prediligerà tuttavia, a meno di un motivato differente indirizzo, intrapreso anche a seguito di specifiche osservazioni delle parti, dopo il primo incanto deserto, la fissazione di nuova vendita senza incanto con ulteriore ribasso di un quarto;

c) Se stabilirà nuove condizioni di vendita o fisserà un nuovo prezzo, assegnerà altresì un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 e procederà nuovamente come descritto ai numeri che precedono: dopo il quarto ribasso del prezzo, in caso di ulteriore esito infruttuoso della fase di vendita, trasmetterà gli atti al giudice delegato per l'adozione degli opportuni provvedimenti, relazionando, unitamente, al curatore, anche sulle possibili ragioni della infruttuosità della vendita;

16. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;

17. in caso di mancato versamento del prezzo nel termine stabilito nell'avviso di vendita, a dare immediato avviso al G.D., trasmettendo gli atti della vendita, predisponendo decreto di decadenza ed acquisizione delle somme versate a titolo di cauzione;
18. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice delegato ai sensi dell'art. 586, ove venga richiesto dall'aggiudicatario di provvedervi;

Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale d'incanto, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali l'incanto si svolge, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita, qualora siano state correttamente eseguite tutte le formalità di rito, può essere disposto solo con il consenso del c.d.c. e creditori titolari di diritto di prelazione e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 c.p.c.

Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590, secondo comma, il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e lo trasmetterà senza indugio al giudice delegato. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale. Il verbale, con allegata tutta la documentazione relativa alla vendita, sarà trasmesso al G.D. in copia autentica unitamente al decreto di trasferimento.

Gestione di anticipi, rendite, e ricavato delle vendite

Il G.D. assegna inoltre al professionista delegato un anticipo per le spese, determinato in € 2.000,00, a carico della massa, , ed un anticipo di euro 2.000,00 per onorario, ove si tratti di lotto unico, ovvero di euro 4.000,00 se si tratti di lotto superiore ad uno.

Il professionista delegato, a seguito di vendita, aprirà un libretto intestato alla procedura per il versamento di cauzione, saldo prezzo ed eventuali rendite percepite, nonché altro libretto intestato a sé medesimo, per la movimentazione autonoma dell'acconto spese versato dall'aggiudicatario, necessario per effettuare le formalità di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, spese che poi saranno documentate e rendicontate dal professionista.

Il cancelliere consegnerà al professionista delegato (o a persona da lui incaricata per iscritto) gli atti del fascicolo di ufficio occorrenti per lo svolgimento dell'incarico, che sarà tenuto nello studio del professionista sotto la propria responsabilità ovvero in Tribunale nell'aula collegiale.

Il professionista chiederà al GD la liquidazione degli onorari soltanto dopo aver effettuato tutte le formalità prescritte riguardo al decreto di trasferimento, sì da effettuare una unica liquidazione, in parte a carico della procedura, in parte (relativamente alle formalità inerenti al decreto di trasferimento) a carico dell'aggiudicatario.

Comunicazioni con le parti.

Il professionista provvederà a notificare l'ordinanza di vendita nei termini indicati nelle allegate condizioni di pubblicità. Si fa inoltre presente che, onde accelerare le comunicazioni con le parti, il professionista acquisirà dichiarazione da parte dei difensori delle parti costituite, che verrà depositata agli atti del fascicolo, con la quale il difensore indicherà espressamente il numero di fax o l'indirizzo e-mail dove potranno pervenire le comunicazioni del professionista.

TERMINE PER LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

Il professionista delegato provvederà alla redazione dell'avviso di vendita senza incanto entro il termine di centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; tra l'avviso di vendita e la data fissata per la deliberazione sulle offerte non potranno intercorrere meno di novanta giorni e più di centoventi giorni; l'eventuale successiva vendita senza incanto a prezzo ribassato dovrà essere fissata negli ulteriori centoventi giorni.

Si comunichi al delegato.

Così deciso in Nola, il 14 aprile 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice delegato

(Dott. Eduardo Savarese)

TRIBUNALE DI NOLA

Depositata il 14-04-2015

Il Funzionario di Cancelleria

Il Legale Assistente
Dott. ssa Giovanna Sbaraglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it