

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**
UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA DI BENI IMMOBILI****6/1994 N.R.Fall.**

Il giudice delegato dott.ssa Giuliana Santa Trotta;

visti gli artt. 105 e 107 L.F. e gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

Letta l'istanza con la quale il curatore ha chiesto che sia disposta la vendita degli immobili di proprietà dei falliti;

Esaminata la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio;

Rilevato che, ai sensi dell'art. 107, co. 2, L.F., 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 che le vigenti disposizioni del codice di rito, nella nuova formulazione introdotta dalla legge 14 maggio 2005 n. 80 e succ. mod., non consentano più di distinguere tra una vendita con incanto ed una vendita senza incanto, e che il modello unitario di vendita previsto da dette disposizioni vada, di conseguenza, necessariamente ed integralmente applicato anche in sede fallimentare;

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

ORDINA

la vendita della piena proprietà dei seguenti beni immobili, alle condizioni di seguito indicate:

- a) Quota 100% del locale deposito, sito nel Comune di Sanza (SA) alla Via IV Piaggio, distinto al catasto al foglio 28 part.1234 sub 9 categoria C/2 classe 10 ;
- b) Quota 100% dell'appartamento al primo piano di vani 6, sito nel Comune di Sanza (SA) alla Via IV Piaggio, distinto al catasto al foglio 28 part.1234 sub 6 categoria A/2 classe 5;

Prezzo base € 66.437,88 con offerta minima al 75% del prezzo base.

- a) Terreno agricolo uliveto tipo EI e in zona "C" mq.700, sito nel Comune di Sanza (SA) alla contrada

Verlingieri, distinto al catasto al foglio 26 part. 271 (ex 116/b) classe 1.

- b) Appezamento di terreno incolto con ovile di mq.50 in zona agricola tipo EI, sito nel Comune di Sanza

(SA) alla contrada Pontesecco, distinto al catasto al foglio 25 part. 399 (ex 5/1/b).

c) Quota 1/7 del terreno agricolo seminativo arborato di mq. 620, sito nel Comune di Caselle in Pittari

(SA) alla località Sabetta, distinto al catasto al foglio 9 part. 455. classe 3.

d) Quota 1/7 del terreno agricolo seminativo arborato di mq. 1010, sito nel Comune di Caselle in Pittari

(SA) alla località Sabetta, distinto al catasto al foglio 9 part. 459. classe 3.

e) Quota 1/21 del terreno agricolo seminativo arboreo di mq. 428, sito nel Comune di Caselle in Pittari (SA) alla località Sabetta, distinto al catasto al foglio 9 part. 458. classe 3;

Prezzo base € 4.267,75 con offerta minima al 75% del prezzo base.

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal CTU consultabile presso la cancelleria fallimentare o presso lo studio del Curatore dott. GIOVANNI CAMMARANO che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DELEGA

per il compimento delle relative operazioni il curatore dott. GIOVANNI CAMMARANO;

Stabilisce il termine finale di 6 mesi 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 lo studio del curatore o, in alternativa, il Tribunale di Lagonegro previa richiesta di un'aula dedicata allo scopo;

ADEMPIMENTI DEL CURATORE

1. 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; 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.
2. Il curatore deve riferire, periodicamente, al giudice delegato sull'andamento e sull'esito della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su eventuali inadempimenti del notaio delegato nonché su ogni altra circostanza utile.
3. 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:

- l'ordinanza di delega, con il relativo biglietto di cancelleria;
- l'originale dell'avviso di vendita;
- le pubblicità eseguite;
- i verbali di diserzione e d'incanto (in copia autentica, da inserirsi nel sub-fascicolo subito dopo l'esperimento d'asta) ;
- le offerte di acquisto;
- le comunicazioni effettuate;
- gli altri eventuali allegati.

Il professionista delegato, in persona del curatore, 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 è 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 o all'ufficio postale, 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 degli artt. 574 e 585 c.p.c., del decreto di trasferimento, senza indugio e comunque non oltre trenta giorni dal versamento, allegando, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e riportando le formalità successive alla trascrizione della sentenza di fallimento di cui occorre disporre la cancellazione (da disporre previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni);
- le formalità e gli adempimenti necessari per la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni degli

atti volontari di trasferimento nonché l'espletamento delle formalità necessarie per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle domande e delle iscrizioni ipotecarie conseguente al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice delegato a norma dell'art. 586 c.p.c. ;

- 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.).

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, accessori, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento, e/o sequestri, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM o analoga imposta, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'acquirente è tenuto a versarla nei termini previsti per il versamento del prezzo 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 dall'ordinanza e non oltre i 120 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

a) Un estratto della presente ordinanza sarà notificato del professionista delegato a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti;

b) almeno quarantacinque giorni prima *della scadenza del termine per la presentazione delle offerte* la presente ordinanza di vendita sarà dato dal professionista delegato, a norma dell'articolo 490 c.p.c., pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.) contenete l'indicazione 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, 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 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ovvero dal cancelliere o dal giudice, presso il luogo sopra indicato nell'avviso; il curatore provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere l'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) 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 a 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.)

PUBBLICITA' TELEMATICA

Dovrà essere effettuata mediante pubblicazione sul P.V.P. con le modalità che seguono:

a) Pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, specificando che a tale adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto legittimato agli adempimenti

pubblicitari (a tal fine la Società dovrà essere censita sul registro di cancelleria SIECIC con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita).

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

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

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

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti non già trasmessi), potrà essere effettuata dal curatore tramite:

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

Il curatore è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, copia di attestazione di avvenuto bonifico bancario comprendente le somme da versare per il pagamento del contributo di pubblicazione richiesto ai sensi dell'art. 18 bis del DPR 115/2002 (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente alle somme richieste per i servizi di pubblicità forniti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

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

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

- specificare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura (creditore anticipatario delle spese); si precisa che le fatture saranno tutte inviate al curatore il quale dovrà provvedere agli adempimenti successivi;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita. Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno direttamente curati dal professionista delegato, senza possibilità di delega a soggetti terzi, i cui costi eventuali rimarranno di competenza del delegante.

CONTENUTO E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno indicato e potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione, ovvero nel caso in cui venga disposto l'incanto oppure la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (art. 571 c.p.c.).

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 visura camerale della società nonché i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) **dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio** 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.);

3) **dati identificativi** del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

4) **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo sopra indicato per ciascun lotto, a pena di esclusione;

5) **indicazione del tempo e delle modalità del pagamento;** in mancanza di espressa indicazione, il pagamento dovrà avvenire entro e non oltre i sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati alla

procedura (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio e non prorogabile);

6) 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, eventualmente 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, co. 2, c.c. la vendita è suo rischio e pericolo;
- In caso che l'immobile posto in vendita presentasse, in tutto o in parte, 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

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, *personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ult. co., c.p.c.*, in regola con l'imposta di bollo, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato, entro le ore 12:00 del giorno indicato, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del personale incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'Ufficio 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 nei locali indicati e sia munito della busta chiusa;
- Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in misura pari almeno al 10% del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, c.p.c.);

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 con riguardo all'unico lotto, 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, 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, il giudice 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, 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 ad almeno all'1% del prezzo base;
- Ove la gara non possa aver luogo per mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del maggiore offerente, ovvero ordinerà l'incanto (art. 573 c.p.c.);
- L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, successive offerte in aumento, anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108 della legge fallimentare.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

- Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Lagonegro, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 6/1994" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico. L'importo sarà comunicato dal curatore a mezzo lettera raccomandata A.R., dopo l'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore nei cinque giorni successivi.
- Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno e la condanna alla differenza del prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 cpc.
- 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 ed a 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 accollo delle relative spese notarili.

- Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".
- Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in quanto quelle esistenti saranno cancellate a spese e a cura dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura.
- Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.
- La vendita è soggetta ad Iva così optando il cedente, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo il meccanismo del "reverse charge".
- In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.
- In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate, il Giudice Delegato si riserva di provvedere in ordine ad una nuova vendita con prezzo ribassato.

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL PROFESSIONISTA E DEL CURATORE

Avvenuto il pagamento del prezzo con le modalità stabilite dagli artt. 574 e 585 c.p.c., il professionista delegato, in persona del curatore, deve curare:

- la predisposizione del decreto di trasferimento, senza indugio e comunque non oltre i trenta giorni dal versamento, allegando, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e riportando le formalità successive alla trascrizione della sentenza di fallimento di cui occorre disporre la cancellazione (da disporre previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni);
- le formalità e gli adempimenti necessari per la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni degli atti volontari di trasferimento nonché l'espletamento delle formalità necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni conseguente al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice delegato a norma dall'art. 586 c.p.c..

Le spese e gli oneri di tali adempimenti sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.



Il curatore provvederà a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Lagonegro, 13/01/2025



IL GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

