

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Type your text

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA VALERIA CASTALDO  
FALL. N. 96/2014 –  
SENTENZA N. 99/2014 DEL 18/12/2014  
COMITATO DEI CREDITORI NON COSTITUITO

ISTANZA PER LA NOMINA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA  
VENDITA DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO DELLA PROCEDURA

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

PREMESSO

- che la Curatela ha acquisito all'attivo della procedura i seguenti immobili, facenti parte del *Condominio* in corso Domenico Capitelli/vico Ciampaulesa s.n.c.:
  1. appartamento ubicato al piano terraneo, categoria A/2, rendita catastale €.411,87, consistenza 5,5 vani, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 4, particella 5127, sub 3;
  2. appartamento ubicato al piano terraneo, categoria A/10, rendita catastale €.1.071,65, consistenza 5 vani, identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 5127, sub 4, attualmente locato;
  3. appartamento ubicato al piano terraneo, categoria A/10, rendita catastale €.857,32, consistenza 4 vani, identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 5127, sub 23;
  4. appartamento ubicato al piano terraneo, categoria A/10, rendita catastale €.321,49, consistenza 1,5 vani, identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 5127, sub 24;
  5. appartamento ubicato al piano terzo, categoria A/2, rendita catastale €.336,99, consistenza 4,5 vani, identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 5127, sub 11, attualmente locato;



6. autorimessa ubicata al piano interrato, categoria C/6, rendita catastale €.95,54, consistenza 50 mq., identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 5127, sub 15;

7. autorimessa ubicata al piano interrato, categoria C/6, rendita catastale €.30,57, consistenza 16 mq., identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 5127, sub 19;

8. autorimessa ubicata al piano interrato, categoria C/6, rendita catastale €.24,84, consistenza 13 mq., identificato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 5127, sub 20;

▪ che, a seguito dell'accoglimento della domanda giudiziale promossa dalla Curatela per la declaratoria d'inefficacia *ex art.* 64 L.F. (**All. n. 1**) dei seguenti atti:

○ atto per Notar Francesco Merola del 30/12/2013, trascritto in data 02/01/2014 al Registro Particolare 50 ed al Registro Generale 58 dell'*Agenzia delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta*, con cui il fallito ha donato ai propri figli ed . , in ragione di 1/2 ciascuno, la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in San Tammaro (CE):

9. villetta sita in Via XXIV Maggio, n. 41, identificata nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 1376, sub 1, cat. A/7;

10. immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 5346, sub 16, via XXIV Maggio, n. 19, piano 3, cat. C/2, medio tempore ceduto a terzi soggetti;

11. complesso sportivo in corso di costruzione per campi di calcetto e servizi annessi alla via XXIV Maggio s.n.c., identificato nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 5507, sub 1;

12. terreno di natura mista, parte infrastrutturale e parte edificabile identificato nel Catasto terreni del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 1469;



o atto per Notar Francesco Merola del 30/12/2013, trascritto in data 02/01/2014 al Registro Particolare 51 ed al Registro Generale 59 dell' *Agenzia delle Entrate Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta*, con cui il fallito ha donato ai propri figli \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_, in ragione di ½ ciascuno, la nuda proprietà del seguente immobile:

13. tettoia insistente su una superficie complessiva di circa 1.000 mq, identificata nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 5469, sub 2, cat. C/7;

la Curatela ha acquisito all'attivo della procedura anche i suddetti immobili, ad eccezione di quello indicato al n. 10;

- che, in data 04/04/2017, è stato approvato, con modifiche, il *Programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. dell'emarginata procedura (All.ti nn. 2-3)*;
- che, nel mentovato provvedimento di approvazione il Giudice Delegato ha autorizzato la Curatela a nominare il C.T.U., nella persona dell'ing. *Gaetano Visconte*, per la redazione della perizia di stima del valore dei beni e di verifica della loro commerciabilità, ed il notaio, nella persona del dott. *Gaetano Giuliano*, per la redazione della relazione ipo-catastale, per i beni immobili acquisiti alla massa fallimentare, inclusi quelli oggetto di revocatoria, disponendo che la vendita sarebbe avvenuta “*delega ad un professionista*”;
- che l'ing. *Gaetano Visconte* ha esaurito l'incarico di redigere la perizia di stima e commerciabilità dei predetti immobili ed è stato anche integralmente liquidato (**All.ti nn. 4-6**);
- che, nella mentovata perizia di stima, il perito incaricato, all'esito del confronto tra la consistenza urbanistica assentita degli immobili *de quo* e quella realizzata, ha accertato che “**tutti i lotti relativi agli appartamenti presenti al piano terra e nel sottotetto - rectius al piano terzo, e nello specifico gli immobili ai nn. da 1 a 5 – non sono commerciabili**” e che “**il fabbricato di servizio ai campi di calcetto – nello specifico l'immobile indicato al n. 11 – non sia commerciabile e che non sia possibile redigere, nella fattispecie, alcuna pratica per la regolarizzazione degli abusi riscontrati**”;



- che gli esiti degli accertamenti effettuati dal perito incidono sensibilmente, oltreché sul valore, sulla effettiva compravendibilità di gran parte degli immobili acquisiti all'attivo della procedura;
- che, al termine delle operazioni di stima, lo scrivente Curatore, in ossequio al *Programma di liquidazione ex art. 104-ter* approvato in data 04/04/2017, ha conferito al notaio *Gaetano Giuliano* l'incarico di redigere la relazione notarile ipo-catastale prodromica alle operazioni di vendita;
- che, essendo esaurita le attività di stima e quelle prodromiche allo svolgimento delle vendite, deve procedersi, in ossequio al *Programma di liquidazione ex art. 104-ter* L.F., approvato con modifiche in data 04/04/2017, alla nomina del professionista delegato alla vendita;
- che il notaio, dott. *Gaetano Giuliano*, incaricato della redazione della relazione notarile ipo-catastale, interpellato in ordine alla compravendibilità dei mentovati beni immobili viziati, ha reso parere positivo in tal senso, manifestando la propria disponibilità a curare sia la fase della gara, sia la fase del trasferimento immobiliare, avendo provveduto già a redigere una bozza dell'avviso di vendita, che tiene conto delle pregiudizievoli che affiggono parte degli immobili acquisiti all'attivo della procedura. Ciò in quanto l'eventuale mancata corretta indicazione delle caratteristiche urbanistiche dei beni oggetto di procedura competitiva comporta grave errore descrittivo del bene idoneo a fondare un'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* agli atti del subprocedimento di vendita, rientrando nell'ipotesi di *aliud pro alio* la vendita di immobili abusivamente edificati e non sanabili, la cui condizione edilizia non venga menzionata nell'avviso di vendita (Cass. Civ. 23140/2013, 21249/2010), da proporsi entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria (Cass. Civ. 1669/2016; 7708/2014);
- che l'affidamento delle operazioni di gara e della fase di trasferimento al notaio *Gaetano Giuliano*, il quale ha già verificato la correttezza della documentazione inerente gli immobili *de quo*, favorirà una più rapida gestione dei tempi della



procedura, consentendo di anticipare tutti i controlli notarili sulla documentazione a corredo, contribuendo ad una maggiore trasparenza dell'intera procedura;

- che il notaio *Gaetano Giuliano* ha anche già provveduto a redigere una bozza dell'avviso di vendita (**All. n. 7**)
- che, pertanto, il Curatore ritiene opportuno affidare al notaio *Gaetano Giuliano* le operazioni di gara e di trasferimento dei beni immobili;
- che ciò non comporterà alcun onere per la procedura, atteso che il compenso del professionista delegato cederà a carico dell'aggiudicatario;
- che non si è costituito il *Comitato dei Creditori*;

tanto premesso, il sottoscritto curatore

CHIEDE

che la S.V.I. voglia autorizzare l'affidamento delle procedure di gara e di trasferimento degli immobili acquisiti all'attivo della procedura al notaio *Gaetano Giuliano* con studio in Parete.

Aversa, addì 30/06/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza

Avv. Alfredo Sagliocco

(atto sottoscritto digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

