



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Terza Sez. Civile

Fallimenti

Il giudice dr.ssa Loredana Ferrara delegato al fallimento n. 7730 /1998 – [REDACTED]

letta l'istanza del di procedersi alla vendita del/i bene/i immobili della procedura di seguito indicati;

esaminata la certificazione ipocatastale per notaio Reccia e le relazioni tecniche a firma dell'ing. Aldo Galdieri del 17.7.2014 e del 9.1.2018;

visti i artt. 591-bis e ss. c.p.c. e 108 (vecchio rito) della l. fall.;

considerato che non appare probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà;

ritenuto non sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo previo rilascio di una fideiussione da parte di istituto di credito primario con clausola "a prima richiesta" in favore della curatela fallimentare;

ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e con modalità non telematiche, alla luce della natura, ubicazione e valore dell'immobile nonché del potenziale e verosimile bacino di offerenti, costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo a cui va prospettata una modalità di partecipazione alla gara di semplice approccio, laddove le modalità telematiche, atteso il grado di tecnicismo più elevato ed i maggiori esborsi richiesti anche per la dotazione della firma digitale, appaiono potenzialmente pregiudizievoli per gli interessi dei creditori e/o per il sollecito svolgimento della procedura;



AUTORIZZA

la vendita del compendio pignorato nei termini di seguito indicati.

DELEGA

per l'espletamento delle operazioni di vendita con le modalità di seguito indicate,
per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 590 e 591
c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e gli adempimenti consequenziali
il professionista di seguito indicato:

il notaio Giovanni Reccia;

FISSA

le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al
professionista:

DESCRIZIONE LOTTO

DISPONE la vendita del/i bene/i pignorato/i nei termini di seguito indicati:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile in Casal di Principe (CE) alla
via Petrarca n. 12, identificato in C.F. al foglio 17, p.lla 306, sub 1;

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 153.000,00 ;

OFFERTA MINIMA: EURO 114.750,00

bene/i meglio identificato/i nelle relazioni di stima e relativi allegati a firma
dell'esperto stimatore.

- **AUTORIZZA** il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto
nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione
materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporli.

TERMINI

DISPONE che il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo
avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dalla data della presente ordinanza;

- che, in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il
professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180**
giorni dalla data dell'aggiudicazione;

- che, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **24 mesi** dalla data della presente ordinanza.

CONTROLLI E ADEMPIMENTI

DISPONE che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

DISPONE che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., il notifici copia della presente ordinanza almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.).

LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

DISPONE:

- che la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate;
- che tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice delegato abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio;

ISTANZE DI SOSPENSIONE

DISPONE che, in caso di istanze di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA**DISPONE:**

- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**;
- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le UTILI informazioni al che relazionerà su.: **descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita** (con indicazione delle date e dei prezzi); **stato di occupazione del lotto** (con indicazione anche dei mutamenti *medio tempore* intervenuti rispetto al primo accesso) e **cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo**, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

DISPONE che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**Avviso di vendita**

- il professionista delegato inserirà nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicherà sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l'"offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

- il professionista delegato indicherà nell'avviso di vendita il termine per la formulazione delle offerte e la data della vendita con specificazione anche dell'ora e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità indicate nel prosieguo della presente ordinanza; la data per la determinazione finale sulle offerte (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

Presentazione delle offerte

Le offerte devono essere depositate presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari entro le ore 13 del giorno prima della data fissata per la vendita.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la

vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un **assegno circolare** non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero (" Tribunale S.M.C.V. Proc. n. _____"), **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice delegato.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA, per cui ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara e potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla vendita a favore del

migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;
- immediatamente dopo l'espletamento della vendita, il professionista delegato provvederà a restituire gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte direttamente a coloro che non siano risultati aggiudicatari;

Saldo prezzo

DISPONE:



- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. _____;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Saldo spese

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- che la somma forfettaria in questione sia pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

- il professionista depositi relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo 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;

- che la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- che l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non

pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Rinvio

DISPONE:

- che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE:

contenuto e termini della pubblicità

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul **"portale delle vendite pubbliche"** dei seguenti documenti:
un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene

posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: Il Corriere del Mezzogiorno, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

4. invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

5. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – **almeno quaranta (40) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;

- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, professionista delegato procederà mediante richiesta alla seguente società di servizi: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., facendo pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione di cui sopra (avviso di vendita,

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

- che il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano (laddove previsto) sia redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e controllato ed approvato dal custode/professionista e contenga, in particolare unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice delegato e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).
- che sulla pubblicità cartacea (laddove prevista) siano omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.
- che il professionista abbia cura, sotto la propria responsabilità, 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;
 - ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente;

- 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;
- che il custode/professionista sia 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:
 - rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
 - in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;
 - rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria.
- che il professionista delegato acquisisca dal custode giudiziario (se soggetto diverso) entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

1. VISITE

DISPONE, letto art. 560, quinto comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016, che il curatore si adoperi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine:

- dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni 15 da quello in cui la stessa risulti visibile sul portale delle vendite pubbliche;
- dovrà programmare le visite scadenando giorni ed orari per ogni singolo richiedente evitando che gli offerenti si possano incrociare anche solo alla fine o all'inizio di ciascuna visita;

- anche durante la visita, dovrà adottare opportune cautele affinché l'identità di ciascun offerente non sia resa nota ad alcuno, tranne che al custode stesso, specialmente ove il bene sia ancora materialmente occupato;
- durante le visite dovrà porsi come unico interlocutore nei rapporti con l'offerente e con l'eventuale occupante;
- sarà l'unico, oltre il giudice delegato, ad avere accesso al nominativo degli interessati alla visita.

DELEGA

il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto:

DISPONE

che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle indicazioni di seguito indicate.

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la

bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;

- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del professionista delegato, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

Il curatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 34 l. fall.



Il curatore provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento 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, co. 5, l. fall.).

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di sua competenza ivi comprese le comunicazioni.

Il giudice

Dott. Loredana Ferrara

TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE
Fallimento [REDACTED]

(Sent.n.7730 /98)

Ill.mo Sig. G.D. Dott.ssa SIMONA DI RAUSO

Prot.3/2023

Oggetto: relazione su cause ostative alla chiusura della procedura. Richiesta direttive.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

~~~~~

Il giudice delegato

alla procedura n. 7730 del 1998 - [REDACTED]  
COSTRUZIONI SNC - curatore fallimentare: IMMACOLATA DI RIENZO;

visto l'atto depositato che qui sopra è riportato per estratto (n. );

rilevata l'assenza del CDC;

P.T.M.

Autorizza al pagamento delle spese di giustizia fino a concorrenza dell'attivo disponibile, lasciando sul c/c la somma di euro 100,00;

laddove ancora non sia avvenuto, il curatore provveda ad adeguare la procedura alle normative sul contributo unificato secondo la circolare del Presidente Quaranta del 7.12.2021;

in riferimento all'immobile sito in Casal di Principe alla via Petrarca f.17, n. 206 sub 1 , per cui già vi è ordinanza di delega alla vendita senza incanto, dispone che il notaio Reccia proceda **con la massima sollecitudine ai tentativi di vendita, in misura non inferiore a tre all'anno**, potendo avvalersi dell'ammissione della procedura al gratuito patrocinio, mandando al Curatore di verificare l'effettivo svolgimento dei tentativi di vendita;

dispone a tal fine che il delegato, una volta pagate le spese di giustizia fino a capienza e come sopra stabilito, richieda al giudice delegato con la massima sollecitudine la attestazione di assenza di fondi ai sensi dell'art. 144 Tu spese di giustizia, producendola poi al Notaio delegato affinché, a seconda delle voci di spesa necessarie per le vendite, provveda a richiedere l'anticipazione all'erario e/o la prenotazione a debito ai sensi dell'art. 146 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115;

riserva di riferire al Collegio sulla proposta di transazione del curatore, ai sensi dell'art. 35 l.f. razione temporis.;



manda al curatore, entro quindici giorni, di acquisire più preventivi da notai, avuto riguardo al numero di immobili da vendere, per effettuazione della attività di redazione della certificazione ipocatastale del bene di cui al foglio 17, n.293, su 2, facendo istanza per la nomina del professionista, al fine di accertarne la proprietà .

Manda al curatore di relazionare con la massima sollecitudine sulle attività svolte in ottemperanza al presente provvedimento, dovendo alla procedura darsi massima priorità per accelerarne la chiusura.

Si comunichi.

07/04/2023

Il giudice  
dr.ssa Simona Di Rauso

alla S.V.III.ma di autorizzare:

[REDACTED]

[REDACTED] a modificare quanto riportato a pag 4  
dell'allegato avviso di vendita specificando che l'immobile ri-  
sulta occupato.

Con ossequio.

Caserta, 26 aprile 2023.

2.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

*[Handwritten signature]*

Il giudice delegato

alla procedura n. 7730 del 1998 - [REDACTED]  
[REDACTED] - curatore fallimentare: IMMACOLATA DI RIENZO;

visto l'atto depositato che qui sopra è riportato per estratto (n. );

P.T.M.

Autorizza quanto richiesto.

Si modifichi l'avviso di vendita nel senso indicato dal curatore.

Si comunichi.

03/05/2023

Il giudice  
dr.ssa Simona Di Rauso

## TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE

Fallimento

(Fall.n.7730 /98)

Ill.mo Sig. G.D. Dott.ssa SIMONA DI RAUSO

Prot.34/2024

Oggetto: Nota di aggiornamento sulla procedura. Richiesta di fissazione udienza di comparizione per opportune indicazioni sulle iniziative da intraprendere per l'avvio della fase di chiusura della procedura.

La scrivente curatrice presenta una nota di aggiornamento sulle cause ostative



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Il giudice delegato

alla procedura n. 7730 del 1998 -

curatore fallimentare: IMMACOLATA DI RIENZO;

visto l'atto depositato che qui sopra è riportato per estratto (n. );

rilevata la richiesta di scioglimento delle riserva da parte di Equitalia ;

letto il provvedimento dell'8.6.2024, cui si rinvia;

letta la richiesta del curatore di fissazione dell'udienza;

letta la relazione del curatore del 10.4.2024 e rilevato che l'art. 213 comma 2 CCII, sia pur non applicabile direttamente alla presente fattispecie, ma che può essere individuata come direttiva interpretativa, stabilisce che si presume non manifestamente conveniente la prosecuzione dell'attività di liquidazione dopo sei esperimenti di vendita;

considerato opportuno tentare la vendita del bene anche al fine del pagamento degli oneri prededucibili;

P.T.M.

*omissis*

Manda al Curatore e al delegato per la fissazione di due nuovi tentativi di vendita ribassati del 20% , in tempi celeri e rispettati i tempi per la pubblicità. All'esito si

richiede, in caso di mancata vendita, direttamente l'abbandono del bene personale  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
della procedura;

Si comunicò.

18/10/2024

Il giudice  
dr. Simona Di Rauso