

TRIBUNALE DI NAPOLI
Settima Sezione Fallimentare

Fall. n. 75/2014

Il Giudice Delegato

- letto il programma di liquidazione, regolarmente approvato, nel quale il curatore ha previsto che la vendita dei diritti immobiliari del fallito deve essere compiuta nelle forme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili (art. 107, comma 2°, l. fall.);
- esaminata la certificazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Luigi Pomponio;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico di ufficio arch. Sarah Scaletti e la successiva integrazione dalla stessa redatta;
- *ritenuto che la natura, in tutto o in parte, abusiva dell'immobile non ne impedisce la vendita forzata (artt. 46 TU 380/2001 e 40, penult. comma, l. 47/1985), salvo il diritto dell'aggiudicatario di avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6°, l. n. 47/1985 (art. 173 quater disp. att. c.p.c.);*
- *considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi per ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;*
- *ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;*
- *ritenuta, infine, la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara sincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;*

DISPONE

la vendita della piena proprietà del seguito diritto immobiliare con delega delle operazioni ex art 591 bis c.p.c.

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'immobile costituito dal complesso immobiliare denominato "Villa Magrini" sito nel comune di Rosignano Marittimo (LI) Frazione Castiglioncello, alla via della Ragnaia n. 55.

La cittadina di Rosignano Marittimo è una conosciuta località turistica della Costa degli Etruschi, diventa celebre soprattutto negli anni sessanta come meta dei personaggi del mondo del cinema.

La località è facilmente raggiungibile sia in auto (Autostrada A 12 o strada statale 1 Aurelia) che in treno (Stazione Ferroviaria di Castiglioncello, ferrovia Tirrenica Livorno-Roma).

Il complesso immobiliare si trova nella zona collinare ai margini dell'abitato, a circa 700 metri dal mare, ed è composto da n. 11 (undici) unità immobiliari ad uso abitazione oltre a 2 (due) "dependances", costituite rispettivamente da una e due unità immobiliari ad uso residenziale, il tutto complessivamente composto da 14

(quattordici) appartamenti dei quali 11 (undici) inseriti nella villa e 3 (tre) inseriti nei fabbricati accessori, oltre terreno circostante, nonché mobili e pertinenze allocate all'interno di ciascuna unità immobiliare (Catasto Fabbricati al Foglio 63, mappale 81, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e al Catasto Terreni al Foglio 63, mappali 78, 79, 80, 81 parte, 99, 2767, 2768, 2833, 2836, 2906, 2915, 2918).

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nelle relazioni del CTU, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La situazione urbanistica degli immobili è descritta nella relazione tecnica ed estimativa del CTU Ing. Sarah Scaletti e relativo aggiornamento.

Stato di fatto e diritto.

L'immobile non risulta attualmente occupato. L'area riportata al catasto terreni è presidiata temporaneamente dal IX Reggimento d'Assalto Paracadutisti "Col Moschin" alle dipendenze del Comando Forze Speciali dell'Esercito Italiano di stanza di Livorno, Ministero della Difesa, come da autorizzazione del G.D. del 18/05/2019, al fine di interrompere il frequente uso della struttura da parte di persone prive di dimora, situazione segnalata dai carabinieri del luogo.

Prezzo base.

Il prezzo base della vendita del complesso immobiliare (Lotto Unico) è quello determinato nella relazione tecnica estimativa del C.T.U e relativo aggiornamento del 03.12.2019 ed è pari ad euro 3.600.000,00 (euro tremilioneisecentomila/00).

DELEGA

per il compimento delle relative operazioni il Notaio Luca Di Lorenzo

ADEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA

La Cancelleria deve predisporre un apposito fascicolo contenente la copia (estratta dal Professionista delegato e dai suoi collaboratori) degli atti e dei documenti allegati all'istanza di vendita, e cioè il certificato che prova l'annotazione della sentenza di fallimento nei registri immobiliari, la relazione notarile fino al titolo di acquisto ultraventennale e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI 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 ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; il curatore deve accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile

oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia delle relazioni tecniche di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.

2. Il curatore, appena vi sono i fondi disponibili, deve accreditare al Professionista delegato la somma di €., da utilizzare quale fondo spese, fermo restando l'accesso sin da ora, costituendo la presente ordinanza provvedimento autorizzativo in tal senso, all'anticipazione della spesa da parte dell'erario (art. 146, comma 3, lett. c e d TUSG).

3. 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.

4. Il curatore, in caso di iscrizioni ipotecarie anteriori al fallimento sugli immobili offerti in vendita, provvederà alla notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti.

5. Il curatore deve dare avviso al fallito della data e dell'ora della vendita almeno 30 (trenta) giorni prima.

I COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista provveda 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 inserirà:

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

Il Professionista Delegato, assunto l'incarico, verifichi - mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale - se i beni meglio descritti nella relazione di stima appartengono alla società fallita (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli; nel caso in cui i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi, o appartengano alla società fallita per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nelle relazioni agli atti (in virtù di atti opponibili alla procedura), o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali la circostanza al G.D.

AVVISO DI VENDITA

Il G.D. fissa termine di 90 (novanta) giorni da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP (con termine non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 569, comma 3, c.p.c.) e ulteriore termine di 30 (trenta) giorni per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta (con termine non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 591, comma 2, c.p.c.).

Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione dei beni oggetto della vendita, con indicazione separata del VALORE D'ASTA e dell'OFFERTA MINIMA per

l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del valore d'asta), nonché l'offerta minima di rilancio per l'acquisto in caso di gara.

Al fine della predisposizione della corretta descrizione del lotto si avvalga, se necessario, dell'ausilio dell'esperto ex art. 68 c.p.c., della relazione peritale di quest'ultimo, delle osservazioni dei creditori e del fallito già in atti.

Indichi il delegato, con adeguato risalto nell'avviso di vendita, la situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, l'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi.

Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene staggito.

L'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del Curatore, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Sempre nell'avviso di vendita che il professionista delegato deve indicare:

- il termine per la formulazione delle offerte a data fissa e la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza. Il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA SINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

Si dispone:

- che il gestore della vendita telematica sia la società e che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.....

- che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

OFFERTE DI ACQUISTO

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www..... attraverso il collegamento operato presso lo studio del Notaio Delegato.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica del gestore indicato.

Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D. M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Delegato (c.d. conto cauzioni).

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario per il versamento della cauzione (c.d. conto cauzioni) devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni) l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Pertanto, il Professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni) al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [WWW.....](#)

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati (si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'home banking del c.d. conto cauzioni; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il report dell'home banking da allegare alla relazione sull'esito della vendita);
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata alla espressa autorizzazione del Comitato dei Creditori se costituito, ovvero del G.D.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a) in primo luogo, e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica sincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, 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 indicato nell'avviso di vendita. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita è pari ad euro 15.000,00 (quindicimila/00);

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, 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: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta. Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica sincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astepubbliche.notariato.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la deliberazione finale sulle offerte avverrà all'esito della gara.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

PUBBLICITÀ

Il Professionista delegato esegua la pubblicità:

a) mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. 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 e purati dei riferimenti del fallito

- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

- indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui seguenti siti internet: 1) www..... 2) [www.](http://www.;); 3) [www.](http://www.;), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita.

Gli adempimenti indicati saranno eseguiti dalla società a seguito di richiesta da parte del professionista delegato, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta o anche con l'ausilio di collaboratori, la documentazione da pubblicare (ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati) almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Professionista delegato 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 tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al quindici per cento (15%) per tutte le tipologie di immobili, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo e delle spese da parte dell'aggiudicatario.

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA

In virtù del principio di "continuità della delega" il Professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del Giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.D. – ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto fino ad un massimo di TRE RIBASSI.

Per eventuali e ulteriori ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.D.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il Professionista delegato dovrà inoltrare relazione congiunta con il Curatore contenente le SEGUENTI INFORMAZIONI (secondo l'ordine di seguito indicato):

- DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
- CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato). In particolare, devono essere indicati: per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita senza incanto e quella della vendita con incanto che abbia eventualmente avuto luogo; per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;
- STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del curatore). In particolare, devono essere indicati: lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso; eventuali mutamenti medio tempore intervenuti; lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione; il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti dal curatore e la causale degli stessi;
- CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del curatore).
- CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il curatore ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al G.D. ogni informazione utile, tra le quali 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.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il Professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

DEPOSITO DELLE SOMME

Il Professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di un conto corrente c.d. conto cauzioni intestato a se medesimo aperto presso un istituto bancario a scelta del professionista delegato tra gli istituti di credito che offrono le migliori condizioni contrattuali (tra cui la possibilità allo stesso delegato di movimentare senza autorizzazione del G.D. il conto con l'home banking; l'oscuramento del conto fino al momento della gara), tenuto conto anche delle specifiche esigenze di gestione della procedura, fornendo opportuna giustificazione al Giudice.

Su tale conto siano depositate le sole somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti.

Ancora il Professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di altro conto corrente (c.d. conto procedura) intestato sempre a se medesimo aperto presso il medesimo istituto di credito scelto per l'apertura del c.d. conto cauzioni.

Ogni conto corrente bancario deve essere aperto con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme.

COMUNICAZIONI DEL PROFESSIONISTA

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria:

- della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'aggiudicazione divenuta definitiva;
- dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 574, comma 3, ed all'art. 587 c.p.c.; il termine per il versamento del saldo non è prorogabile; il delegato provvederà a predisporre bozza del decreto di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario, con indicazione della somma versata a titolo di cauzione che deve essere trattenuta a titolo di multa;
- dell'eventuale successiva aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello originariamente offerto dall'aggiudicatario decaduto, predisponendo bozza del decreto di condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza ex art. 177 disp.att. c.p.c., da inserire successivamente nel progetto di distribuzione a favore dei creditori a cui è stato riconosciuto;
- degli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;

PREDISPOSIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato 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. Allegherà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando altresì l'elenco delle formalità (anche quelle successive alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) delle quali dovrà disporsi la cancellazione. 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 anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato.

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.

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL PROFESSIONISTA E DEL CURATORE

Le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato ex art. 169 bis disp. att. c.p.c. e liquidati dal giudice delegato a norma dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c. e del DM 227/2015, art. 2 comma 7, sono a carico dell'aggiudicatario.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente 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 Professionista delegato deve versare il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorato degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, al Curatore, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, ovvero a mezzo bonifico bancario, entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato quale delegato.

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

Quando l'ordinanza che ha disposto la vendita ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, col decreto di cui all'art. 574 c.p.c. primo comma il Giudice Delegato può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è rilasciata da un operatore professionale appartenente ad una categoria individuata dal giudice delegato in ragione della capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura fallimentare a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c., primo comma, secondo periodo, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile; la fideiussione è escussa dal curatore o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice

delegato. Si applica anche a questa forma di vendita la disposizione dell'art. 583 c.p.c.

Si comunichi al Curatore ed al Professionista delegato, via pec, non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di sua competenza.

Napoli, il 3 febbraio 2021

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Eduardo Savarese