

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Ufficio procedure concorsuali

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La dott.ssa Paola Beatrice, giudice delegato al fallimento n.3-1999;

- letta l'istanza di vendita presentata dal curatore del fallimento, dott. Gaetano Romanelli il 19.9.2017;

-visti gli articoli 107 l. fall. in relazione agli artt. 490, 503, 569 e ss. c.p.c.;

- rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato dagli esperti nominati per la stima, anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche degli immobili di proprietà del fallimento,

- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la documentazione ipocatastale e la relazione di stima redatta dal geom. Gentile;

- tenuto conto della valutazione eseguita;

ORDINA

la VENDITA SENZA INCANTO

della piena proprietà dei seguenti diritti immobiliari di proprietà del fallimento n. 3-1999;

-**lotto n.3** – Terreni nel Comune di Sala Consilina, località "Zerro" foglio 25 **part. n.108** di are 35.50, seminativo, **part. n.109** di are 31.20, seminativo, **part. n.110** di are 36.50. seminativo, **part. n.120** di are 9.50, seminativo, **part. n.121** di are 10.90, seminativo, **part. n.122** di are 10.54 seminativo. **Prezzo base euro 13.855,50 con offerta minima pari al 75% del prezzo base;**

-**lotto n.4** – Terreno Comune di Teggiano, località "Codaglioni" o "Impalizzata", distinto al foglio 48 particella 86 di are- 17.75, seminativo. **Prezzo base 3.666,84 con offerta minima pari al 75% del prezzo base;**

-**lotto n.7** – Fabbricato nel Comune di Teggiano, Via S. Nicola di Gesù, su due livelli più copertura rappresentato in parte al N.C.T. foglio 46 particelle 988 sub 4 e 984 sub 2 con diritto alla Scala 985 ed in parte al N.C.E.U. foglio 46 particella 985 sub 2. Occupato dalla socia. **Prezzo base di asta 42.865,92 con offerta minima pari al 75% del prezzo base;**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, nel caso in cui vengano presentate più offerte,

l'udienza del 17.1.2018 ore 12.30 presso il proprio Ufficio del Tribunale di Lagonegro.



Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto in atti che deve essere consultata dall'offerente e alla quale 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 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; 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 revocata per alcun motivo: 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 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.

INFORMA che:

gli interessati all'acquisto dovranno depositare, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, c.p.c.), **entro le ore 13,00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste** presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Lagonegro, **offerta di acquisto in BUSTA CHIUSA** con le seguenti indicazioni:

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge; se è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso (procura o atto di nomina che giustifica i poteri);



- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- e) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a **120 giorni** dalla aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- **all'offerta dovranno essere allegati**: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri); b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo **offerto** intestato alla procedura fallimentare n. 3-1999 a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione;
- **la cauzione** dovrà essere versata mediante assegno circolare, inserito nella busta contenente l'offerta, non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 3-1999" e non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto.

La busta contenente l'offerta e la cauzione sarà chiusa all'esterno e senza segni di riconoscimento e su di essa andranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, soltanto 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 ove saranno aperte alla presenza degli offerenti.

Il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà, ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., annotando anche



data ed ora del deposito.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. (se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta, se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto).

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il 17.1.2018** ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso il Tribunale di Lagonegro 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.,

Nel caso di presentazione di un'**unica offerta**, conformemente alle previsioni di cui al novellato all'art. 572 c.p.c, si procederà con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

Il giudice pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.



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. 3-1999**” 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 **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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro/Iva, 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, bolli su copie autentiche) saranno a carico dell’aggiudicatario.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Giudice Delegato si riserva di provvedere in ordine ad una nuova vendita con prezzo ribassato.

DISPONE

-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;

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso, a cura della cancelleria, mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;
- che il curatore effettui la **pubblicità** prevista dall'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante il PORTALE DELLE VENDITE, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, delle relazioni di stima e degli allegati fotografici e planimetrici e su un quotidiano di informazione locale.

L'estratto da pubblicare deve riportare i seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione dell'immobile (2826 c.c.); numero dei lotti; il valore degli immobili come determinati; 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, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice ovvero dal cancelliere o dal giudice; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 d.lgs. n. 196/2003);

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; sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

26.10.2017

IL GIUDICE DELEGATO

