

N. R.G. 3/1992



TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Trib.Lucera - FALLIMENTARE CIVILE

Il Giudice delegato

esaminati gli atti della procedura fallimentare n. 3/1992;

letta l'istanza e le relazioni del Curatore, per la vendita dei beni di cui ai lotti numeri 1, 2 e 4;

esaminata gli atti;

considerato che alla vendita deve procedersi secondo le norme del codice di procedura civile trattandosi di fallimento c.d. vecchio rito, secondo le modalità della vendita senza incanto, sulla base della perizia in atti e unitamente alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

ritenuto che, per ragioni di maggiore speditezza, appare opportuno e utile per la massa – avuto riguardo al notevole carico di lavoro da cui sono gravati questo Ufficio e la Cancelleria fallimentare – delegare le operazioni relative alla vendita al Curatore, professionista iscritto all'albo dei delegati, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

AUTORIZZA

la vendita senza incanto dei beni sopra indicati al prezzo base di cui all'ultima asta (sospesa);

DELEGA

il compimento delle relative operazioni al seguente professionista: dott. Giuseppe Di Maio, in qualità di professionista iscritto all'albo dei delegati alle vendite

STABILISCE



le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) il professionista delegato provvederà:

a verificare, ove occorrente sulla base della tipologia di immobile, la sussistenza della attestazione di prestazione energetica in relazione all'edificio pignorato, provvedendo, in caso di mancanza della stessa, a darne atto nelle formalità pubblicitarie;

2) a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita) entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

- a determinare le modalità con cui dovrà essere prestata la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente);

- all'apertura delle buste (**che dovrà avvenire alla presenza degli offerenti**), alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

3) agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

4) all'aggiudicazione del bene a norma dell'art. 581 c.p.c.;

5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

6) sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;

10) a ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

B) Il professionista delegato provvederà a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:

- la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;



-il prezzo base d'asta , specificando che l'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta: - ad esempio, a fronte di un prezzo base d'asta, pari ad euro 100.000,00, l'offerta minima dovrà essere pari ad euro 75.000,00; nell'avviso di vendita, relativo al secondo esperimento, dovrà indicare il valore base d'asta, ribassato "fino ad un quarto" (e non più di un quarto), ad esempio, pari ad € 80.000,00 e l'offerta minima, pari ad € 60.000,00.

-i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima e le eventuali relazioni integrative depositate dall'esperto;

-il nominativo e il recapito telefonico del custode;

-la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;

-l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att.c.p.c.);

-la possibilità, per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito telefonico),



con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.

L'avviso di vendita deve inoltre precisare che:

- la cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata dall'offerente mediante un assegno circolare intestato alla procedura fallimentare e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

- 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario;

- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

C) In attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 *quater* disp.att. c.p.c. della vendita sarà data pubblica notizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

1) affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale a cura del professionista delegato;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (ed eventuale integrazione della stessa) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c. sul sito internet: www.asteannunci.it;

Il professionista delegato dovrà rivolgersi alla EDICOM Finance s.r.l. (tel. 080.5722975, fax 080.5759057, e-mail info.bari@edicomsrl.it), che provvederà a curare le attività pubblicitarie che precedono di cui al punto n. 2) nonché, sempre nel termine innanzi specificato, ad eseguire le ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015.



Si evidenzia che il professionista delegato anche sulla base delle peculiarità del compendio pignorato potrà richiedere - previa autorizzazione da parte del G.d. - forme aggiuntive di pubblicità.

Il professionista delegato dovrà trasmettere tempestivamente alla EDICOM Finance s.r.l. l'avviso di vendita e la documentazione da pubblicare, in uno dei seguenti modi:

- via e-mail all'indirizzo info.bari@edicomsrl.it;
- via fax al numero 080.5759057;
- a mezzo posta o corriere presso l'indirizzo di seguito indicato: EDICOM Finance s.r.l., via San Donà 28/B, 30174 Mestre – Venezia.

In ogni caso, il professionista delegato dovrà curare personalmente l'affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale, come disposto al n. 1) che precede.

Sarà cura del Professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato e che tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

D)Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate, **in busta chiusa contenente le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita**, presso *lo studio del professionista delegato* e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il



Tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso lo studio del professionista delegato (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel dettaglio 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, 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 Foggia - Procedura fallimentare - con indicazione del relativo numero (" Tribunale Foggia Proc. n. _____ R.G.F."), 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.

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

- nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;



b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; - nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta 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. Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura



fallimentare - con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. n. _____ R.G.F.”). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all’art. 574, comma 1, c.p.c.

In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell’aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà depositare presso l’Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. n. _____ R.G.F.”) per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

E) La vendita all’incanto dovrà essere espressamente autorizzata dal G.D. sulla scorta di una previa e dettagliata relazione a cura del professionista delegato circa la presenza di indici positivi che facciano ritenere probabile il realizzo, attraverso tale modalità di vendita, di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell’articolo 568 c.p.c.

Stante l’inutilizzabilità delle aule di udienza da parte dei professionisti delegati, le vendite dovranno svolgersi preferibilmente presso l’ufficio dell’ausiliario.

F) Le somme versate dall’aggiudicatario saranno immediatamente depositate dal professionista delegato *sul conto corrente* intestato alla procedura fallimentare.

Di tale ultimo adempimento il professionista delegato dovrà fornire prova documentale in occasione del deposito della bozza del decreto di trasferimento.



M)Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, entro e non oltre il termine di giorni sessanta, predisporrà il **Decreto di Trasferimento**, trasmettendo senza indugio gli atti al Giudice delegato; al decreto dovrà essere allegato il **certificato di destinazione urbanistica** dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale. **Al fine di consentire al giudice delegato di ordinare la cancellazione delle formalità di cui all'art. 108, 2° comma, l. fallim., il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita (l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario), allegandole alla bozza del decreto di trasferimento.**

FISSA

-il termine di 6 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, onerando il Professionista delegato di relazione in ordine allo stato della procedura in oggetto nel rispetto dei termini di legge;

Si comunichi.

Foggia, addì 2.2.2018

Il Giudice delegato
dott.ssa Valentina Tripaldi

