TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. N.34/2018 R.F.

GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCA GROTTERIA

CURATORE DOTT. MARCO CHIORI

DISCIPLINARE VENDITA SENZA INCANTO

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni entro le ore 12.00 del giorno precedente alla data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovranno essere indicati **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il numero del Fallimento, il cognome del G.D., il cognome del Curatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA**: l'offerta corredata di marca da bollo da euro 16,00= deve contenere:
   a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
   b) l'intenzione, sussistendone i presupposti, di beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o altre agevolazioni previste dalla legge, da dichiarare all'atto dell'aggiudicazione;
   c) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
   d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale cfr. Cass. n. 18421/2022);
   e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima completa degli allegati, del disciplinare di vendita e dell'avviso;
3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**
   - Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
   - Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
   - Copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.
4. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**: all'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, esclusivamente ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato a "Fallimento n.34/2018 Tribunale di Terni" di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Ove l'offerta riguardi più lotti dovranno essere versate tante cauzioni quanti sono i lotti per i quali l'offerta è formulata;
5. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
6. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti e dei loro avvocati, il giorno, all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita come precisato al punto 2d); all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
Delle operazioni di vendita sarà redatto verbale a cura del Curatore.

7. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
8. **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore, nei tre giorni successivi, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente acceso a nome della procedura concorsuale alle coordinate IBAN che saranno comunicate dal Curatore, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale). Detto termine è da intendersi perentorio, pena decadenza dall'aggiudicazione;
2. nel medesimo termine perentorio fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (iva se dovuta, imposta di registro, ipotecaria etc, trascrizione e oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli) con le medesime modalità.
   L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione;
3. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nell'istanza di partecipazione. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado -ex art. 2822 c.c.- e la delega del mutuatario alla banca -ex art. 1269 c.c.- per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata o pec, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n.34/2018 Tribunale di Terni".
4. ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 108 L.F., a seguito dell'aggiudicazione e del saldo del prezzo, delle imposte e delle spese di vendita il Curatore presenterà apposita istanza al Giudice Delegato per la cancellazione di ogni vincolo pregiudizievole che avverrà con oneri a carico dell'acquirente;
5. la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile successivamente redatto da Notaio prescelto dall'acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo, delle spese e degli oneri fiscali; le spese dell'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario.
6. L'immissione in possesso del bene potrà avvenire solo dopo la stipula dell'atto di compravendita.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ' DELLE VENDITE

1. della vendita sarà data dal Curatore pubblica notizia mediante:
   a. pubblicazione sul P.V.P. (Portale Vendite Pubbliche), almeno 45 giorni prima dell'avvio di ogni esperimento di vendita, di un avviso di vendita contenente tutti i dati previsti dalle specifiche tecniche di cui all'art.161-*quater*, co.1 disp. att. c.p.c.;
   b. pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" (edizione Umbria) in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
      I. numero della procedura;
      II. nome del Giudice Delegato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

III. nome del Curatore con indicazione del recapito telefonico;
IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
VII. caratteristiche (estensione, vani, piano, interno, ecc.);
VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi, in corso di liberazione);
IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
XI. termine e luogo per la presentazione delle offerte;
XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso il Curatore e sul sito internet www.astegiudiziarie.it

c. pubblicazione del presente disciplinare, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it
d. affissione nelle vicinanze del compendio immobiliare di un cartello "VENDESI", recante una sommaria descrizione dell'immobile e il recapito telefonico del Curatore;
e. pubblicazione di un avviso sintetico su uno o più siti specializzati (e/o su periodici) gratuiti.

2. Una copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dal Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio, ai sensi dell'art. 107, co. 3, l.f.

SI RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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;
c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate, successivamente alla vendita, con oneri a carico dell'acquirente;
d) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul P.V.P. e sul sito internet www.astegiudiziarie.it
e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Terni, 01/03/2023

Il Curatore
(*dott. Marco Chiori)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009