



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO N. 1/2011

CURATORE: DOTT. ROBERTO DE MARTINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

Visto il programma di liquidazione;

Vista l'istanza con cui il curatore ha chiesto la vendita del compendio immobiliare;

Visto il 2° comma dell'art.107 della L.F.;

Valutata l'opportunità di stabilire un prezzo di vendita che tenga conto delle diverse esigenze prospettate;

DISPONE

la vendita con incanto del compendio immobiliare e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, e precisamente la piena proprietà della seguente unità immobiliare: terreno edificabile sito in Gerano (Rm) riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7 particella 650, seminativo, are 12.10, R.D. € 7,19 R.A. € 6,25 in unico lotto al valore d'asta di € 360.000,00 (trecentosessantamila/00) oltre oneri tributari.

In caso di gara per pluralità di offerenti il rilancio minimo sarà di € 10.000,00 (diecimila/00).

RITENUTO

di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;

visti gli artt. 107, comma secondo, l.f. e 569 e 591 *bis* c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al CURATORE DOTT. ROBERTO DE MARTINO che vi provvederà presso la sede del suo studio in Roma Via Benedetto Croce 6 00142 tel. 06.542396 fax 06.54220158.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELEGATO

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, dandone

pubblico avviso e comunicandolo a tutte le parti ed ai creditori iscritti non intervenuti;

- 2) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni per la vendita;
- 3) a fissare il giorno dell'incanto;
- 4) ad effettuare le forme di pubblicità legale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta con questa ordinanza di delega);
- 5) alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le istanze cauzionate di partecipazione all'incanto (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
- 6) all'apertura delle buste depositate dagli istanti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;
- 7) all'esame delle istanze pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 8) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 9) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 10) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore);
- 11) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo della procedura;
- 12) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;
- 13) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 14) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura;
- 15) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;
- 16) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;
- 17) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 18) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emissione.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 108 l.f.. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie).

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
 - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
 - attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- 19) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di

atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

20) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

21) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

22) a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo della procedura;

23) in caso di infruttuoso esperimento della vendita con incanto al prezzo-base sopra stabilito, a determinare seduta stante a verbale il prezzo-base della nuova vendita in misura inferiore al precedente fino al limite di un quinto;

24) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie ed a provvedere alla pubblicazione dei necessari avvisi ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

29) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

30) in caso di infruttuoso esperimento della seconda o terza vendita con incanto al prezzo-base già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, 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 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo base d'asta, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Fallimento n. 1-2011 Tribunale di Tivoli" di importo pari al 10 per cento del prezzo base asta, a titolo di cauzione;
 4. 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;
 5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara; 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;
 6. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'avviso di vendita. 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;
-

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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 assegno circolare non trasferibile intestato a "fallimento n. 1-2011 Tribunale di Tivoli" entro il termine indicato nell'avviso, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

1. nel medesimo termine 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. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte e di ogni altro onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data pubblica notizia mediante:
 - a. affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
 - b. pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Roma, sul quotidiano "Leggo Roma" il lunedì e sul settimanale "Messaggero Casa" il sabato, 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. 1) numero di ruolo della procedura;
 - II. 2) nome del Giudice delegato;
 - III. 3) nome del professionista delegato con indicazione del suo numero telefonico;
 - IV. 4) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - V. 5) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

- VI. 6) comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. 7) caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. 8) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - IX. 9) indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
 - X. 10) rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
 - XI. 11) termine per la presentazione delle offerte;
 - XII. 12) data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- c. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno tre mesi prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it per il primo esperimento ed almeno due mesi prima per gli altri;

DISPONE

Che il delegato provveda:

- a. a curare la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui siti istituzionali del Tribunale di Roma e della Corte d'Appello di Roma (www.tribunale.roma.it e www.giustizia.lazio.it);
- b. a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'estratto della presente ordinanza sui quotidiani "Il Messaggero", "Leggo Roma" e sul settimanale "Messaggero Casa" e, quando espressamente ordinato, su altri quotidiani;
- c.

DISPONE

che il delegato:

- a. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;
- b. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti nel bozzetto di stampa degli avvisi di pubblicazione e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet) segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- c. comunichi al più presto la presente ordinanza (anche per estratto non autentico), ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, al fallito e ai comproprietari ex art. 602 c.p.c.;
- d. provveda alla affissione dell'avviso prescritto dall'art. 490, 1° comma, c.p.c.;
- e. verifichi la regolarità degli adempimenti pubblicitari;
- f. consenta la visita degli immobili a tutti coloro che ne facciano richiesta almeno una volta a settimana a partire dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet e sino primo giorno lavorativo anteriore al giorno di scadenza del termine per proporre l'offerta d'acquisto ovvero per presentare la domanda di partecipazione;
- g. vigili sul rispetto del provvedimento del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008;

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 per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

- purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.roma.it;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Lotto unico;

COME DA ALLEGATO

PERIZIA IN ATTI

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.
Tivoli,

Il Cancelliere

Il Giudice delegato

