

Tribunale di Perugia
Terza Sezione Civile

Ufficio del Giudice Delegato ai Fallimenti

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE Art.108 R.D. 267/42

Nr. Fall. 16/2013

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Arianna De Martino

Rilevato che il Curatore del fallimento Dott. Riccardo Nicolini in data 28 aprile 2016 ha presentato istanza di vendita degli immobili come appresso descritti:

LOTTO 1

COMUNE DI COLLAZZONE – fraz. Collepepe loc. Osteria

I beni sono rappresentati da terreni edificabili in proprietà esclusiva della superficie complessiva di mq 1.188,00, da terreni edificabili in comproprietà della superficie complessiva di mq 220,00 e da un annesso agricolo di remota realizzazione in muratura di mattoni e pietra con tetto avente struttura portante in legno della superficie complessiva di mq 35,00 con altezze comprese tra mt 3,00 e mt 4,00, così individuati:

CATASTO TERRENI:

- Foglio 20 part. 429, qualità seminativo, classe 2°, superficie Ha 00.06.02, R. D. € 3,26, R. A. 3,11;
- Foglio 20 part. 783, qualità seminativo, classe 2°, superficie Ha 00.01.81, R. D. € 0,98, R. A. 0,93.
- Foglio 20 part. 784, qualità seminativo, classe 2°, superficie Ha 00.00.41, R. D. € 0,22, R. A. 0,21;
- Foglio 20 part. 1324, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.01.27;



- Foglio 20 part. 1325, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.00.42;
- Foglio 20 part. 1326, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.00.23;
- Foglio 20 part. 1330, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.00.35;
- Foglio 20 part. 1331, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.03.18.

CATASTO FABBRICATI:

- Foglio 20 part. 1325, categoria area urbana, consistenza 42 mq;
- Foglio 20 part. 1326, categoria area urbana, consistenza 23 mq;
- Foglio 20 con la part. 1329 bene comune non censibile;
- Foglio 20 part. 1330, categoria area urbana, consistenza 35 mq;
- Foglio 20 part. 1331, categoria C/6, classe 3°, consistenza 25 mq, rendita € 42,61.

VALORE COMPLESSIVO Euro 62.000,00

LOTTO 2

COMUNE DI DERUTA, loc. Nave III

I beni sono rappresentati da due rate di terreno che costituiscono un unico lotto edificabile della superficie complessiva di mq 2.179,00, posti nella zona per insediamenti produttivi "P.I.P." del

Comune di Deruta, così individuati:

CATASTO TERRENI:

- Foglio 24 part. 1240, qualità seminativo arborato, classe 1°, superficie Ha 00.13.86, R. D. € 8,59, R. A. 7,16;
- Foglio 24 part. 1242, qualità seminativo, classe 1°, superficie Ha 00.07.93, R. D. € 4,91, R. A. 4,30.

VALORE COMPLESSIVO Euro 65.000,00



LOTTO 3

COMUNE DI DERUTA, fraz. Ripabianca, loc. Le Moie

I beni sono rappresentati da un fabbricato non ancora completamente edificato con la relativa area di pertinenza e da terreni limitrofi che costituiscono parte della viabilità che appare urbanisticamente privata, così individuati:

CATASTO TERRENI:

- Foglio 39 part. 517, qualità seminativo arborato, classe 2°, superficie Ha 00.08.53, R. D. € 3,96, R. A. 3,96;
- Foglio 39 part. 518, qualità seminativo arborato, classe 2°, superficie Ha 00.01.05, R. D. € 0,49, R. A. 0,49;
- Foglio 39 part. 520, qualità seminativo arborato, classe 2°, superficie Ha 00.00.27, R. D. € 0,13, R. A. 0,13;
- Foglio 39 part. 522, qualità vigneto, classe 1°, superficie Ha 00.00.61, R. D. € 0,50, R. A. 0,33;
- Foglio 39 part. 524, qualità vigneto, classe 1°, superficie Ha 00.00.98, R. D. € 0,81, R. A. 0,53.

VALORE COMPLESSIVO Euro 166.000,00

Vista la relazione di stima del perito;
ritenuto, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del DL 83/2015, di dover confermare il prezzo base del bene come stabilito dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del G.D. e che il giusto prezzo è quello che il mercato oggettivamente crea e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile e più informata possibile,

preso atto che l'istanza del Curatore è conforme al programma di liquidazione così



come approvato in data 05 aprile 2016;

Considerato che, pertanto, la richiesta di vendita può essere autorizzata;

Visti gli artt.108 L.F., 567 ss. c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **vendita senza incanto** dei beni immobili sopra descritti, al prezzo non inferiore ad:

- Lotto 1: Euro 62.000,00
- Lotto 2: Euro 65.000,00
- Lotto 3: Euro 166.000,00

DISPONE

che gli offerenti depositino formale domanda in Cancelleria **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita** accompagnata, a pena di inefficacia, da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto e da deposito per spese pari al 20%, salva integrazione, a mezzo deposito assegni circolari non trasferibili intestati a: Procedura fallimentare n. 16/2013 Tribunale di Perugia.

L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 co. 3 C.p.c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza.

L'accettazione dell'offerta non è obbligatoria, a meno che il prezzo offerto non sia pari o superiore al prezzo minimo come sopra indicato e salvo presentazione di più offerte.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il G.D. potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte il G.D. inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

€ 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad euro 15.000;

€ 500 per immobili con prezzo di base d'asta da €.15.000,01 ad €.30.000;

€.1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €.30.000,01 ad €. 60.000;

€. 1.800 per immobili con prezzo di base d'asta da €.60.000,01 ad €. 120.000;

€. 3.500 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 120.000,01 ad euro 240.000; €.

5.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €.240.000,01 ad €.500.000; €.10.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €.500.000,01 ad €.1.000.000;



€. 15.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €.1.000.000,01.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che - nel tempo stabilito preventivamente dal G.D. nel momento in cui indice la gara - vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Le offerte dovranno essere depositate in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Cancelliere ricevente, 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. Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta.

Il saldo prezzo dovrà essere depositato entro il termine previsto nell'offerta (che costituisce elemento per la valutazione della migliore offerta) e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

FISSA

per l'apertura delle buste, alla presenza degli offerenti, **l'udienza del 2/2/2017 ore 10,30**. In caso di pluralità di offerte, si provvederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, con **rilanci minimi su indicati**.

DISPONE

che, qualora non siano proposte offerte entro il termine indicato, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ex art.571 c.p.c., ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, verrà fissata vendita con incanto solo allorché il G.D. ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come sopra determinato; la **vendita con incanto** si svolgerà alle seguenti condizioni:

gli immobili saranno posti all'incanto al prezzo che verrà stabilito dal G.D.

2. le domande di partecipazione all'incanto dovranno pervenire alla cancelleria fallimentare entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per l'incanto, accompagnate, a pena di inefficacia, dal deposito di due assegni circolari così intestati "Procedura fallimentare n. 16/2013 Tribunale di Perugia" il primo di importo pari al 10% del prezzo base, per cauzione, ed il secondo di importo pari al 20% del prezzo base, quale fondo per le presuntive spese di vendita.

3. le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori per ciascun lotto ai **rilanci minime su indicati**.

4. l'aggiudicatario entro 120 giorni decorrenti dal giorno dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata a mezzo assegno circolare intestato alla "*Procedura fallimentare n.16/2013 Tribunale di Perugia*" ovvero mediante bonifico bancario le cui coordinate, codice iban e causale verranno forniti dal Curatore.

5. L'aumento del **quinto** sul prezzo di aggiudicazione potrà essere fatto entro 10 giorni



dall'aggiudicazione stessa; in tali casi, dovrà essere depositata una cauzione doppia a quella così come sopra determinata.

Stabilisce inoltre, sia **con riferimento alla vendita senza incanto che con incanto**;

a) L'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata su un giornale a scelta, locale o nazionale e sarà inserita, entro giorni 45 prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale *www.tribunalediperugia.it*. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione nel giornale ed in rete INTERNET dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria fallimentare e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Giudice Delegato e del numero della procedura; saranno omessi invece i dati catastali ed i confini del bene. Ai sensi dell'art. 174 co.9 D.Lgs. 30.6.2003 nr.196 (Codice Protezione dati Personali), negli avvisi e nelle affissioni deve essere omessa l'indicazione del fallito;

b) tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto dovrà decorrere un periodo non inferiore a **45 giorni**;

c) il curatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:

- alla notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;

- alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;

d) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

e) l'aggiudicatario, col consenso dell'eventuale creditore ipotecario iscritto e con l'autorizzazione del signor Giudice Delegato, potrà regolare parte del prezzo di aggiudicazione mediante accollo a valere sul debito del fallimento verso lo stesso creditore;

f) le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, sono a carico dell'aggiudicatario; la cancelleria provvederà a spese dell'aggiudicatario alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri incombeni (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri



pregiudizievoli) sono a cura e spese dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per la cancelleria;

g) le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, presso il Curatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato.

La copia della presente ordinanza da pubblicare o da utilizzare ai fini degli avvisi non dovrà contenere i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi estranei alla procedura (es. proprietari confinanti), ai sensi dell'art. 174 co 9 D.Lgs. 30.6. 2003 n.196 (Codice protezione dati personali) 490 c.p.c..

Perugia, 18/05/2016

Il Giudice Delegato

Dott. ssa Arianna De Martino

