



## Tribunale Ordinario di Fermo

### ORDINANZA DELEGA

#### OPERAZIONI DI VENDITA EX ARTT. 107, II CO. L.F. e 591 BIS C.P.C.

Vista l'istanza del curatore del 09/08/2023 per la autorizzazione alla vendita della piena proprietà di 1/1 dei seguenti immobili acquisiti dal Fallimento [REDACTED], siti in Comune di Montegranaro (FM) e riuniti in "LOTTO UNICO" e nello specifico:

*“ Porzioni di fabbricato, facenti parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Montegranaro (FM), Via Veregrense n. 183/185 costituite da:*

*1. Piano seminterrato ad uso magazzino e locali tecnici, con ingressi indipendenti verso la corte e piano terra ad uso opificio, il tutto distinto in N.C.E.U. di detto comune 11, particella 559 sub 1, via Veregrense P.S1-T, categoria D/7, rendita catastale euro 5.591,76;*

*2. Piano Seminterrato ad uso centrale termica, distinto in N.C.E.U. di detto comune 11, particella 559 sub 2, via Veregrense P.S1, categoria D/1, rendita catastale euro 49,48,*

*3. Corte del fabbricato, in comunione con il piano primo, non oggetto della presente procedura, di complessivi mq. 160, distinta in N.C.T. di detto comune al foglio 11, particelle:*

*512, fu d'accertare, mq. 10,00, R.D. € 0,00, R.A. € 0,00;*

*528, semin.arbor., cl. 2, mq. 65,00, R.D. € 0,32, R.A. € 0,39;*

*542, , semin.arbor., cl. 2, mq. 15,00 R.D. € 0,07, R.A. € 0,09;*

*544, , semin.arbor., cl. 2, mq. 70,00, R.D. € 0,32, R.A. € 0,42”;*

#### IL GIUDICE DELEGATO

- VISTA la scelta del curatore di procedere alla vendita nel rispetto, ove compatibili, delle norme codicistiche;

- Visto il supplemento del programma di liquidazione approvato ed autorizzato il 20/04/2023 ex artt. 41 IV comma e 104 *ter* L.F.;
- rilevato che la *ratio* dei meccanismi di vendita codicistici impone, nel rispetto delle garanzie di legge, di ricercare le soluzioni di vendita coattiva che garantiscano il miglior risultato, in assoluta trasparenza della vendita;
- osservato che la vendita prolungata suggerisce, anche in relazione all'attuale situazione di mercato, di determinare prezzi base che possano incrementare una effettiva partecipazione e consentire che non si accumulino spese pubblicitarie eccessivamente incidenti sul ricavato da distribuire;
- ritenuto che al fine di meglio perseguire l'obiettivo di trasparenza e partecipazione la possibilità di depositare offerte via web e di partecipare alle aste tramite collegamento telematico, sotto il controllo del Giudice, dell'Ufficio Giudiziario e del Delegato alla vendita, sia chiaramente molto più efficace;

P.Q.M.

dispone che la vendita sincrona mista abbia luogo con le modalità di cui all'art. 22 del D.M. 32/2015, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

Le attività delegate si svolgeranno secondo le direttive generali che seguono:

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c, 179 *ter* disp. att. c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore Geom. Gilberto Marini in data 28/09/2022, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO: come sopra identificato e descritto

Prezzo base: € 495.476,50 (Euro Quattrocento novantacinquemila quattrocento settantasei/50)

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

DELEGA per il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive in base a criteri oggettivi ed in conformità ai criteri della Circolare del Presidente del Tribunale di Fermo del 10/11/2020 sulle nomine dei professionisti l'avv. Avv. Emanuele Intorbida (c.f. NTRMNL71L26 D542Y), iscritto all'albo degli Avvocati di Fermo nonché alle liste dei delegati alla vendita di cui agli artt. 169 ter e 179 ter, Disp. Att. CPC, con studio in Torre San Patrizio (FM), alla via G. D'Annunzio nr. 7, delegato che dovrà esaurire l'intero incarico nel termine massimo di 24 mesi dalla comunicazione delle delega (eventuali proroghe potranno essere concesse in casi particolari dal G.D., dietro istanza motivata del Curatore).

Il delegato potrà effettuare, dopo il primo esperimento di vendita (senza incanto) al prezzo indicato, un abbattimento fino ad un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova vendita (sempre senza incanto); laddove all'esito, le gare andassero deserte, il professionista potrà effettuare una nuova riduzione di un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova vendita senza incanto: in caso di diserzione anche di tali esperimenti, il delegato è tenuto ad informare immediatamente il Curatore nonché a rimettere gli atti al Giudice Delegato affinché relazioni sulle attività svolte in relazione alle vendite (numero di visite ed altre circostanze utili al fine di sollecitare l'interesse degli acquirenti); l'anticipazione di tutte le spese occorrenti è a carico del professionista delegato che riceverà a tal fine un fondo spese posto a carico della procedura precedente; il mancato versamento del fondo spese, senza giustificato motivo, comporterà l'improcedibilità della procedura.

DETERMINA in € 1.000,00 l'ammontare che la procedura precedente deve anticipare al professionista a titolo di fondo spese non soggetto a fatturazione, necessario per l'espletamento delle attività delegate.

DA' ATTO che l'immobile risulta allo stato libero da persone e che all'interno si trovano solo alcuni beni mobili; in ogni caso alla data di aggiudicazione o dell'assegnazione definitiva l'immobile dovrà essere liberato come da provvedimento di cui si riserva l'emissione.

AVVISA il professionista delegato che gli atti sopra indicati, nonché gli atti procedurali successivamente depositati, saranno consultabili nell'apposito sito internet ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) al quale il professionista accederà con le credenziali che gli verranno fornite dal soggetto gestore e che il professionista stesso è tenuto a consultare ed implementare, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ufficio e comunque ogni atto dovrà essere depositato anche telematicamente sul SIECIC; il mancato rispetto delle presenti disposizioni sarà valutato quale causa di revoca della delega.

NOMINA quale gestore delle vendite telematiche la società Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

DISPONE che l'avviso di vendita venga pubblicato:

- sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a cura del Professionista Delegato, nel termine ordinario di almeno 60 giorni prima della data della vendita;
- sul sito del Tribunale di Fermo, con pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione effettuata, su richiesta del Professionista Delegato, a cura di Astalegale.net S.p.a., almeno 30 giorni prima della data della vendita;
- sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la data della vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni.

DISPONE che il Professionista delegato provveda a darne comunicazione al Giudice Delegato nel caso in cui non si faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

#### Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni: a) gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni); 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, pesi e vincoli; 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato; c) 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 ex art. 108, II comma, 1.f.); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, con modalità tradizionali:

(1) le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito; (2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del G.D. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito; (3 ) l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere: - le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria; - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ; - il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; - l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto; - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. All'offerta dovranno essere allegati: - un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; - qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A.

in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare; L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Con modalità telematica :

gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata: 1. Offerta d'acquisto formulata in via telematica tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia; 2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita; 3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche; 4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche; 5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente; 6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del

coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.); 7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; 8. Se l'offerta viene presentata da cittadino di paese extra UE dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità; 9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI** e dovranno riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015.

Versamento della cauzione: ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.). In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali, ove esistenti, è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

Il G.D.

*Sara Marzietti*