

# Tribunale di Perugia

- Terza Sezione Civile -

UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 70 / 2017

DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

Il G.D.

Rilevato che il Curatore del Fallimento ha presentato istanza di vendita degli immobili come ivi descritti;

Vista la relazione di stima del perito;

Ritenuto, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del D.L. 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;

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

rilevato che a decorrere dal 10.4.2018 tutte le vendite regolate dal codice di rito devono svolgersi con **modalità telematica** ai sensi dell'art. 569 c. 4 c.p.c., salvo che dette modalità risulti pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura,

rilevato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

ritenuto che, tra le varie tipologie, pare opportuno adottare il modello della **vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32;

rilevato che l'art. 591 *bis* co 1 c.p.c. (come modificato dal D.L. 27.6.2017 n. 83, convertito dalla L. 6.8.2015 n. 132), disposizione relativa alla vendita richiamata



dall'art. 107 co 2 L.F., prevede in via ordinaria la vendita mediante delega delle operazioni

Visti gli artt. 107 L.F. , 567 ss. c.p.c.

### **DISPONE**

procedersi alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** dei lotti identificati nella relazione di stima in atti, al prezzo base ivi indicato

### **DELEGA**

le operazioni di vendita, inclusa la predisposizione di **bozza** del decreto di trasferimento, al Curatore

### **DELEGA**

Altresì al Curatore la nomina del gestore della vendita telematica , da individuare tra uno dei seguenti soggetti, iscritti nell'elenco dei gestori vendite per il distretto di Perugia e che hanno dato conferma di disponibilità per il circondario di

Perugia:

ASTALEGALE.NET

EDICOM FINANCE SRL

EDICOM SERVIZI SRL

RICCO GIUSEPPE & C. SPA

ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA

GOBID.IT

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL

IT AUCTION SRL

che vi provvederà a mezzo del suo portale

### **DISPONE**

che le offerte siano depositate ed esaminate presso lo studio del Curatore, o in altro luogo idoneo all'esperienza dell'asta telematica sincrona mista scelto dal Curatore e da questi indicato nel bando di vendita;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; in caso di offerta telematica la restituzione, avverrà, sempre immediatamente dopo la gara, mediante bonifico sul conto corrente indicato dall'offerente in sede di offerta;

che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata sul conto corrente intestato alla procedura, sul quale sarà anche versato dall'aggiudicatario il saldo prezzo;

che in assenza di offerte il Curatore provveda ai sensi dell'art.591 cpc richiamato dal 591 bis nr. 8) cpc, dunque potrà disporre la vendita con incanto solo ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 591 primo comma, oppure potrà fissare



nuova vendita senza incanto con riduzione del prezzo base fino ad un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino alla metà come previsto dal comma 2° dell'art. 591;

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

### **PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA**

Il Curatore provvederà a redigere e pubblicare - entro il termine di giorni 120 dalla comunicazione della presente ordinanza - il primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata, contenente le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c., omesse le generalità del debitore, ossia:

- a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali; condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- c) avvertimento che gli oneri tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario (fatta salva una dichiarazione espressa di esonero dalla procedura per tali adempimenti); l'entità degli importi sarà comunicata tempestivamente dal curatore, anche sulla base di stima previsionale; le somme dovranno essere versate entro 8 giorni dalla richiesta, con facoltà di chiedere integrazioni ed obbligo di restituire l'eccedenza; la minuta del decreto di trasferimento sarà sottoscritta solo a versamento avvenuto;
- d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome ed il recapito telefonico del curatore;
- e) precisazione del numero di lotti;
- f) termine per la formulazione telematica e analogica delle offerte; in entrambi i casi da presentarsi entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello della vendita, nonché l'invito, per le sole offerte telematiche, ad accertarsi che entro l'orario indicato sia stata generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto al termine di presentazione delle offerte)



affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste;

g) luogo di consegna delle offerte analogiche;

h) piattaforma del Gestore della Vendita Telematica;

i) modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa;

l) orario di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e delle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista che saranno aperte ed esaminate congiuntamente il giorno fissato per la vendita dal delegato alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega;

m) disciplina generale della gara successiva alle offerte;

Nel predetto avviso dovranno inoltre essere:

- indicata 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 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;

- precisato 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- indicato 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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, 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;

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE (e altre disposizioni)

L'offerta in forma cartacea dovrà essere depositata presso lo studio del Curatore, ovvero altro luogo indicato nel bando idoneo allo svolgimento dell'asta telematica, **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, a mezzo assegno circolare non



trasferibile intestato a: Procedura fallimentare n. 70 / 2017 Tribunale di Perugia.

L'offerta dovrà essere depositata in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta.

L'offerta dovrà 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 offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti del 75%;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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.

### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il Curatore delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti; verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante



messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo in misura non superiore ad un quarto, il delegato 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 valide il delegato 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 €. 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 da €. 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 di **un minuto** vi siano 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.

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, a meno che il G.D. abbia preventivamente autorizzato, sentito il Curatore, il pagamento rateale.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui,



autorizzato il pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c.

2) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia

Il testo dell'inserzione 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 Curatore 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. 30.06.2003 n. 196 (Codice Protezione Dati Personali), negli avvisi e nelle affissioni deve essere omessa l'indicazione del fallito;

Il Curatore provvederà, entro il medesimo termine:

- 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 iscritti;

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

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 30.06.2003 n. 196 (Codice protezione dati personali) 490 c.p.c. .





Perugia, 21/01/2020

Il Giudice Delegato

*Dott.Arianna De Martino*

