



TRIBUNALE DI L'AQUILA

- SEZIONE DELLE PROCEDURE CONCURSUALI -

C.P. N° 1131/1997 R.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA JOLANDA DI ROSA

CURATORE: DOTT. SSA STEFANIA DE ACUTIS

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato,

- letta l'istanza di vendita presentata dal Curatore per il fallimento in epigrafe;
- rilevato che l'art. 108 l. fall., nel testo vigente *ratione temporis*, prevede: "*1. La vendita degli immobili deve farsi con incanto. Il giudice delegato tuttavia, su proposta del curatore, sentito il comitato dei creditori e con l'assenso dei creditori ammessi al passivo, aventi un diritto di prelazione sugli immobili, può ordinare la vendita senza incanto, ove la ritenga più vantaggiosa*";
- ritenuto che la vendita degli immobili meglio individuati infra possa essere svolta senza incanto, trattandosi di modalità più vantaggiosa per la massa in quanto connotata da tempistiche maggiormente celeri;
- dato atto del silenzio-assenso del Comitato dei Creditori e dei creditori prelatizi;
- ritenuto che il prezzo base può essere determinato sulla base di quanto già fissato con precedente ordinanza ribassato ai sensi dell'art. 591 co.2 c.p.c.;
- rilevato che, nell'ambito della disciplina delle vendite immobiliari del codice di procedura civile, è previsto dall'art. 591-bis che il giudice possa delegare le operazioni di vendita ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e ritenuto che nulla osti a che di tale facoltà possa avvalersi, laddove lo ritenga opportuno, il Giudice delegato del fallimento investito della vendita ex art.107, c. 2, l. fall.;
- visti gli artt. 105-107-108 L.F., nonché gli artt. 570 e segg. c.p.c.

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

della seguente unità immobiliare:

LOTTO 10: Mansarda Sottotetto sita in L'Aquila Via Francesco Paolo Tosti n. 40 interno 13 identificato in catasto al Foglio 81 Particella 1071 sub 28 cat. A/3, Rendita Euro 424,79

PREZZO BASE: euro 13.317,16 (tredicimilatrecentodiciassette/16)

OFFERTA MINIMA: euro 9.987,87

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (circa 3% -4% del prezzo base)

DELEGA

le operazioni di vendita, comprese la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, la cancellazione dei gravami e la trascrizione del decreto, al **Notaio DOTT.SSA ANTONELLA DEL GROSSO**. In caso di mancata presentazione di offerte *ex artt. 570 e segg.* il delegato, salvo richiesta del Curatore di sospensione delle operazioni e rimessione degli atti al Giudice delegato, procederà ad un nuovo tentativo di vendita con prezzo ribassato di un quarto, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà, secondo quanto disposto dall'art. 591 c.p.c.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Arch. Alessandra Tacchin e Ing. Sergio Ceci che possono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura;
- 2) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento;
- 3) il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a un quarto del prezzo base indicato nella presente ordinanza;
- 4) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 5) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato, entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- 6) l'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione *ex art. 560 c.p.c.*, a cura e spese della procedura e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a mezzo dell'Ufficiale giudiziario nelle forme previste

dagli artt. 605 e seg. c.p.c., provvedendo il Curatore, entro il termine massimo di trenta giorni dal deposito della presente ordinanza, eventualmente anche con l'ausilio di un legale, alla notifica dell'atto di precetto e quindi a tutti i successivi adempimenti;

- 7) se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, la consegna all'acquirente sarà effettuata entro dieci giorni;
- 8) la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il Decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura e spese della procedura.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ciascun interessato dovrà depositare offerta irrevocabile d'acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. entro le **ore 13:00** del giorno, non festivo, precedente la data fissata dal professionista delegato, indicata nell'avviso di vendita, per l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti.

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 Giudice che ha ordinato la vendita e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione, né numero o denominazione della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, potrà essere apposta sulla busta. Nella busta dovrà essere inoltre inserito assegno circolare intestato a **"FALL. N. 1131/97 ALDO PICCHIONE DI FABRIZIO PICCHIONE & C. SNC"** per un importo pari ad almeno il **10%** del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

1. **Domanda di partecipazione IN BOLLO** (euro 16,00), che dovrà essere depositata in busta chiusa; all'esterno della busta il professionista delegato provvederà alle annotazioni di cui all'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c.;
2. **Il cognome, nome, luogo e data di nascita stato civile / ragione sociale e sede legale** (se trattasi di società), **codice fiscale, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile**, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara (se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), nonché una **fotocopia del documento di identità**;
3. **i dati identificativi della procedura** ed eventualmente del lotto per il quale l'offerta è proposta;
4. **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base

indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione: il Giudice, sentito il Curatore, potrà comunque decidere di non assegnare il bene qualora ritenga di poter conseguire un prezzo maggiore da una nuova vendita;

5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
6. il termine di versamento del saldo prezzo, comunque, non superiore a 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione.

Visto l'art. 569 c.p.c. come modificato dal D.L. n. 83 del 2015 e non sussistendo giustificati motivi in conseguenza del fatto che è vigente apposita convenzione con gli istituti bancari al fine di ottenere condizioni favorevoli per gli aggiudicatari, si dispone che non è consentito il pagamento rateale del saldo prezzo.

Con l'offerta dovrà essere effettuato un deposito, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa), di importo non inferiore al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto, sul c/c intestato alla procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c. Il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione dell'unico offerente, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della eventuale gara non venga offerto un prezzo maggiore. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il Giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo a mezzo di assegni circolari. L'aggiudicatario dovrà, altresì, provvedere, all'atto del versamento del saldo prezzo, a depositare un ulteriore somma di **importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, per le spese inerenti al trasferimento della proprietà** e agli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita - salvo conguaglio - a mezzo di assegni circolari intestati al c/c intestato alla procedura.

In caso di mancato versamento nel termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali. L'importo sarà comunicato dal professionista delegato.

EROGAZIONI MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

I partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti dalle banche.

LA VENDITA SARÀ PRECEDUTA

1. Dalla notifica, a cura del Curatore, della presente ordinanza, ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile almeno 20 giorni prima del giorno fissato per la vendita.

2. Dalle seguenti forme di pubblicità:

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il professionista pubblicherà la presente ordinanza nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione mediante inserimento di copia dell'avviso di vendita sul sito internet del Tribunale, oltre la pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.astegiudiziarie.it e sul quotidiano locale "Il Messaggero", almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, contenente: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o da terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile, prezzo base di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del professionista delegato e nome e recapito dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile;

2. Affissione di cartello *vendesi* sul fabbricato con indicazione del numero della procedura del recapito del professionista delegato e del Curatore;

3. Inserimento dell'estratto della presente ordinanza di vendita, per una volta sola, sull'edizione locale di un quotidiano di informazione nazionale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, cpc, almeno 45 giorni prima della vendita.

Il Curatore darà comunicazione mediante affissione di avviso sulla porta dell'immobile dei giorni e degli orari di visita.

Tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita contattando il Curatore o il professionista delegato a mezzo p.e.c. agli indirizzi di posta elettronica certificata presenti sul sito del Tribunale.

Il Curatore/professionista delegato provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, ad accompagnare l'interessato nella visita dell'immobile entro dieci giorni dalla richiesta. Il Curatore/professionista delegato programmerà le viste all'immobile con modalità idonee ad evitare

possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita predisposto dal professionista delegato.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base della 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 all'importo indicato nella prima parte della presente ordinanza; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite immediatamente dopo lo svolgimento della gara. L'aggiudicazione è definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto salvo quanto previsto dall'art. 108, l. fall.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle imprese.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante comunicazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal professionista delegato al momento dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) direttamente alla procedura mediante bonifico bancario.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre la bozza di decreto di trasferimento, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento

di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €..... da parte dia fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturate nel periodo sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

Ad aggiudicazione avvenuta verrà data comunicazione, a cura del Curatore, agli eventuali aventi diritto alla prelazione di cui all'art. 9 D.lgs. 122/2005.

L'Aquila, 30/04/2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Jolanda Di Rosa