

Tribunale di Reggio Emilia

(decreto di delega delle operazioni di vendita immobiliare - articoli 569, 570, 571, 572, 573, 574 del codice di procedura civile, 173 bis, 173 ter, 173 quater, 173 quinquies, 174 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, 25, 107 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267)

Il giudice delegato

Nel concordato preventivo n° 7 dell'anno 2014 a carico della Immobiliare Secchia S.r.l. ha emesso il seguente

decreto

vista l'istanza presentata dai Liquidatori il 20 novembre 2015;

rilevato che nel programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile;

visti gli articoli 569, 570, 571, 572, 573, 574, 591 bis del codice di procedura civile, 173 bis, 173 ter, 173 quater, 173 quinquies, 174 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e seguenti del codice di procedura civile, 107 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267;

p.q.m.

1.- delega il compimento delle operazioni di vendita, anche successive al primo esperimento, al notaio dottor Antonio Caranci;

disposizioni generali

2.- i liquidatori, conformemente alle previsioni del programma di liquidazione o conformemente alle diverse autorizzazioni concesse dal comitato dei creditori:

(a) procederanno, autonomamente o tramite l'esperto stimatore o il notaio delegato, ad acquisire la certificazione ipocatastale o la certificazione sostitutiva notarile;

(b) procederanno quindi con l'ausilio del notaio delegato al controllo della titolarità in capo al fallito o all'imprenditore in concordato preventivo dei diritti reali oggetto di vendita, sulla base della predetta documentazione;

(c) con l'ausilio del notaio delegato, verificheranno che la stima redatta dall'esperto contenga tutti i requisiti previsti dall'articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e chiederà le opportune integrazioni della stima in caso contrario;

(d) con l'ausilio del notaio delegato, predisporranno un avviso di vendita contenente i dati appresso elencati;

(c) procederanno direttamente o a mezzo del notaio delegato, oppure a mezzo dell'Ivg,

=> alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile e dell'articolo 161 *quater* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile; anteriormente alla attuazione del portale delle vendite, i liquidatori procederanno alla pubblicazione dell'avviso per mezzo del locale Ivg di Reggio Emilia secondo lo standard concordato con il predetto Istituto;
=> alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori che hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri;

disposizioni per l'avviso di vendita

- 3.- nell'avviso di vendita i liquidatori:
- (a) avvertiranno che la vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano i beni, onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici;
 - (b) rimanderanno alla relazione di stima per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
 - (c) avvertiranno che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («*Norme in materia ambientale*») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica;
 - (d) avvertiranno che, se il bene acquistato rientra nel demanio culturale, i liquidatori o il notaio delegato presenteranno denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, 2° comma, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato;
 - (e) specificheranno se la curatela è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del decreto ministeriale n° 37 del 22 gennaio 2008);
 - (f) specificheranno l'indice di prestazione energetica e se la curatela è in possesso dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del decreto legislativo n° 192 del 2005;
 - (g) stabiliranno se la vendita deve essere fatta in un lotto od in più lotti;



(h) stabiliranno, in tal ultimo caso, i beni che compongono ciascun lotto;

(i) indicheranno dove e come possono essere reperiti la relazione di stima ed i documenti che riguardano il bene da vendere;

(l) fisseranno il prezzo base di ciascun lotto, determinato ai sensi dell'articolo 568 del codice di procedura civile e l'offerta minima, non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

(m) avviseranno quindi che, in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, i liquidatori potranno far luogo alla vendita quando riterranno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

(n) specificheranno che l'offerta dovrà riportare od avere allegato, tra l'altro:

=> le complete generalità dell'offerente;

=> l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

=> nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia;

=> qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'articolo 179 del codice civile;

=> in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, un certificato della CCIAA dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa;

=> in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

=> nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

=> la eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa;

=> la prova del bonifico in favore della procedura delle somme dovute a titolo di cauzione;

=> l'indicazione del prezzo offerto;

(o) fisseranno la misura minima dell'offerta in aumento, per il caso in cui si proceda alla gara prevista dall'articolo 573 del codice di procedura civile;

(p) fisseranno il tempo (compreso tra novanta e centoventi giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita), il luogo e le modalità di presentazione delle offerte d'acquisto (anche ai sensi dell'articolo 173 *quinquies* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile), nonché la data dell'udienza per l'apertura delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

(q) specificheranno le modalità di prestazione della cau-

zione, che dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

(r) potranno stabilire, se previsto dal programma di liquidazione o se autorizzato dal comitato dei creditori, che il versamento del residuo prezzo avvenga a rate in un termine non superiore a dodici mesi;

(s) nel caso in cui i liquidatori non ritengano di autorizzare il versamento rateale, specificheranno il tempo del versamento del residuo prezzo, assegnando un termine massimo di centoventi giorni, oppure si riserveranno di assegnare tale termine all'esito della gara ex articolo 573 del codice di procedura civile;

(t) specificheranno, infine, che tutte le spese, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario;

(u) avvertiranno che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi;

disposizioni per la gara tra offerenti

5.- l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato, con la presenza obbligatoria dei Liquidatori (tranne il caso di mancanza di offerte), nei locali del Tribunale di Reggio Emilia nell'aula e nel giorno che verranno fissati di comune accordo tra notaio e Liquidatore;

6.- i liquidatori ed il notaio delegato controlleranno preliminarmente:

=> l'avvenuta notifica dell'avviso di vendita ai creditori che hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri;

=> la regolarità della pubblicità dell'avviso di vendita;

=> la regolarità e la tempestività delle offerte e del deposito cauzionale,

ed adotteranno gli opportuni provvedimenti in caso di irregolarità o di ritardo;

7.- i liquidatori o il notaio delegato avviseranno quindi i presenti che, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, i liquidatori può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

8.- chiunque, ad eccezione del fallito, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile;

9.- se vi sono più offerte, i liquidatori ed il notaio



procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando il tempo per i rilanci (che dovranno essere conformi a quanto previsto nell'avviso di vendita);

10.- al termine della gara, i liquidatori assegneranno il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita; se previsto dall'avviso, i liquidatori darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma;

disposizioni per la gara deserta

11.- se la vendita non potrà aver luogo per mancanza di offerte, i liquidatori potranno procedere a nuove vendite senza incanto ed a prezzo base ribassato, senza chiedere ulteriori autorizzazioni al giudice delegato o al comitato dei creditori;

disposizioni per il caso di inadempienza

12.- in caso di inadempienza dell'aggiudicatario i liquidatori presenteranno (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita i liquidatori chiederanno al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza;

disposizioni finali

13.- delega al notaio, che provvederà sentito i liquidatori, tutte le altre attività previste dall'articolo 591 bis, commi 2 (ad eccezione dei numeri 7, 10, 12 e 13) e seguenti, o dal programma di liquidazione.

Reggio Emilia, 07/12/2015.

il giudice delegato

Luciano Varotti



