

# CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA ex art. 107, comma 1, l.f.

## PARTE GENERALE

- 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 e spese della procedura fallimentare** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento (il giudice delegato ordinerà ai sensi dell'art. 108 l.f. la cancellazione dei gravami una volta eseguita la vendita e avvenuto il pagamento del saldo prezzo).
- 3) Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
- 4) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione.
- 5) L'immobile, salvo i casi in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento o sia posto in vendita già libero da persone e/o cose, sarà liberato, in forza di **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.
- 6) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile ed in casi eccezionali decreto di trasferimento a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del notaio rogante e a spese dell'aggiudicatario/a cura del Curatore e a spese dell'aggiudicatario** (OPTARE PER QUESTA SECONDA IPOTESI NEL CASO IN CUI IL TRASFERIMENTO DEL BENE AVVENGA ATTRAVERSO L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DA PARTE DEL G.D.).

## VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta ed in ogni caso nel più breve termine possibile.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

L'offerente dovrà versare una cauzione d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante assegno circolare intestato al fallimento o al concordato, con l'indicazione del numero della procedura.

L'offerta di acquisto deve essere depositata entro le h. \_\_\_\_\_ del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti, presso lo studio del curatore in busta chiusa con indicazione del nome del depositante e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta deve essere corredata dei seguenti documenti:

I) assegno circolare relativo al versamento della cauzione, come sopra indicato;

II) dichiarazione di offerta di acquisto contenente:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante;
- c) indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, se munito di tale casella di posta;
- d) l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- f) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- g) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
- h) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- i) in caso di offerte formulate congiuntamente da più soggetti, al momento dell'apertura delle buste sarà necessaria la presenza degli offerenti o, in alternativa, di soggetto munito di regolare procura notarile rilasciata precedentemente; in caso di offerta formulata per persona fisica o giuridica da nominare, si seguirà la disciplina prevista dagli artt. 1401 e ss. c.c.

Il curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato **l'offerta in via analogica deve presentarsi** presso l'Ufficio del Curatore o luogo da questi specificamente individuato o presso l'ufficio del Giudice Delegato se la vendita è celebrata dinanzi a quest'ultimo .

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà **ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore o liquidatore . L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita, quale rilancio minimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che sarà gestita dal Curatore, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità, da parte del Curatore, delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due minuti** (SALVO DIVERSA OPZIONE DA PARTE DEL CURATORE).

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo e sia indicato lo stesso termine per il versamento del saldo prezzo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver depositato per primo** l'offerta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**.

La **gara 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 del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1, L.F.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

### **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

**Il decreto di trasferimento o l'atto notarile saranno emessi solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.**

L'onorario del notaio sarà posto a carico dell'aggiudicatario, che avrà l'onere di indicare il nominativo del notaio di sua fiducia 30 giorni prima del termine ultimo per il versamento del saldo prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 dell'atto di trasferimento.

### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. Il curatore dovrà depositare al giudice delegato entro sette giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sulla restituzione delle cauzioni.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

L'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere il **saldo prezzo** mediante **assegno circolare** intestato alla procedura fallimentare, con l'indicazione del nome del fallimento e del numero di ruolo. L'aggiudicatario sarà, altresì, tenuto a versare l'importo relativo alle spese di trasferimento con un assegno circolare intestato al **notaio rogante**.

Nell'ipotesi in cui il bene venga invece trasferito mediante **decreto di trasferimento** da parte del giudice delegato, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo e gli oneri di trasferimento mediante **assegno circolare** intestato alla procedura fallimentare, con l'indicazione del nome del fallimento e del numero di ruolo.

In ogni caso gli assegni verranno consegnati a mani del Curatore.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto 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 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE – UFFICIO FALLIMENTARE – FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento)**. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € \*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a 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 legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto 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 maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

## **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

### **1. Forme di pubblicità obbligatoria**

Il Curatore provvederà, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., anche mediante l'ausilio del soggetto indicato quale gestore della vendita, a pubblicare le presenti Condizioni di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare, **almeno 45 giorni** prima della data di ciascun esperimento di vendita:

- a) sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.; **si rammenta che le foto vanno obbligatoriamente inserite anche come allegati separatamente dalla perizia nell'apposito spazio per allegati per poter essere visionate dagli interessati;**

- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it;
- c) sul sito internet Immobiliare.it;
- d) sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

In caso di immobili residenziali, e sempre qualora ciò sia possibile, il Curatore o un suo ausiliario invierà una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui siti Internet indicati, il Curatore, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, valuterà la possibilità di affiggere un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile.

## 2. Forme di pubblicità facoltativa

Nell'ipotesi in cui la vendita abbia ad oggetto uno o più beni di particolare pregio (ad es. strutture ricettive, beni di interesse storico-artistico, etc.), il Curatore provvederà a pubblicare le presenti Condizioni di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato:

- a) sui portali astetribunali24.com, milanofinanza.it e italiaoggi.it collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.
- b) quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia edizione provincia di Palermo o sul Quotidiano di Sicilia (rimettendo la scelta al creditore precedente);

Nell'ipotesi in cui i beni oggetto di vendita ricadano nell'ambito di comuni o frazioni dalla limitata estensione territoriale, il Curatore valuterà l'opportunità di avvalersi del servizio di **Postal Target** offerto dal Gruppo Edicom.

Il Curatore provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano disponibili on line sul sito internet prescelto dal Tribunale di Termini Imerese, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al provider eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;

Il testo dell'eventuale inserzione sul quotidiano dovrà contenere unicamente i **seguenti dati**: la descrizione, l'ubicazione del bene, comprensiva del quartiere e della zona, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), la regolarità urbanistica e lo stato di occupazione, il prezzo base, la data e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il numero della procedura e l'indicazione del Giudice, **lo stato dell'immobile** (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode, la possibilità di accedere a mutuo ipotecario alle condizioni determinate dalle banche convenzionate. Andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.