



**TRIBUNALE DI L'AQUILA**

**- SEZIONE DELLE PROCEDURE CONCORSALE -**

**FALLIMENTO N° 1060/1994 R.FALL.**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA JOLANDA DI ROSA**

**CURATORE: DOTT.SSA IRENE BARBI**

**ORDINANZA DI VENDITA**

Il Giudice Delegato,

visto il decreto del 25/10/2022;

letta l'istanza di vendita presentata dal Curatore per il fallimento in epigrafe;

visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori;

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**

delle seguenti unità immobiliari:

**LOTTO 1: unità immobiliare di Via San Franco d'Assergi snc, distinta al N.C.E.U. di L'Aquila al foglio 80, particella 227 sub 8, Cat. D/8, piano S1, rendita € 2.304,80**

**PREZZO BASE: € 340.641,89 (Euro trecentoquarantamilaseicentoquarantuno/89)**

**RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA: € 7.000,00 (tra il 2 ed il 3 % del prezzo base)**

**OFFERTA MINIMA: € 256.000,00 (non inferiore al 75% 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. **FEDERICO MAGNANTE TRECCO**

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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Tiziano Frezza depositata in data 11/10/2022 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.

Le operazioni di vendita andranno espletate, con fissazione degli avvisi al ribasso in caso di diserzione, entro la fine del mese di novembre 2024; successivamente alla scadenza del termine il professionista delegato inoltrerà al giudice delegato relazione in merito alle operazioni espletate.

Il professionista delegato, in particolare, formerà l'avviso di vendita sulla scorta della descrizione effettuata dallo stimatore e individuerà la data e il luogo in cui si procederà alla deliberazione sulle offerte e agli incanti nel rispetto del termine di cui all'art. 569 c.c.; procederà agli adempimenti previsti in caso di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e alla fissazione degli incanti; alla predisposizione di una bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del giudice delegato, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo.

Le offerte e le domande di partecipazione all'incanto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato il quale ne indicherà l'ubicazione nell'avviso di vendita unitamente al luogo in cui si svolgeranno le operazioni di vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

1. **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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), nonché una **fotocopia del documento di identità**;
2. **I dati identificativi della procedura** ed eventualmente del lotto o dei lotti per il quale l'offerta è proposta;

3. **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;
4. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- A) 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; 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- B) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni sarà a cura dell'acquirente aggiudicatario ma a spese della procedura.
- C) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- D) 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.
- E) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo detratto dall'importo della cauzione versata l'importo delle spese di vendita sul libretto bancario intestato alla procedura nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.
- F) Non è consentito il pagamento rateale del saldo prezzo.
- G) 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 ed agli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita - salvo conguaglio - a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura.

### **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**

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.

Il curatore provvederà alla pubblicità dell'avviso di vendita nei termini e nelle forme di cui all'art. 490 c.p.c.:

- mediante inserimento di copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima ed alle fotografie dell'immobile sul sito internet del Tribunale;
- mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, sui quotidiani "Il Messaggero" e "Il Centro" di annuncio 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;
- mediante affissione di cartello *vendesi* sul fabbricato con indicazione del numero della procedura del recapito del professionista delegato e del curatore.

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 fallimentare 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.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero in mancanza nel termine di giorni 120, mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento le cui coordinate saranno comunicate dal curatore. 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. 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 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 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.

L'Aquila, 13/02/2023

Il Giudice delegato

Dott.ssa Jolanda Di Rosa