



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. N.453/2005

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARGHERITA LIBRI

CURATORE DOTT. CLAUDIO CHIORI

DISCIPLINARE VENDITA IMMOBILI SENZA INCANTO

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sala aste della Zucchetti Software Giuridico s.r.l., in Roma Via Lucrezio Caro n.63, dalle ore 9,00 alle 12,00 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovranno essere indicati **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del G.D. e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**
2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve 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) l'intenzione, sussistendone i presupposti, di beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o altre agevolazioni previste dalla legge, da dichiarare all'atto dell'aggiudicazione;
 - c) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, **a pena di inefficacia dell'offerta,** inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e del disciplinare di vendita;
3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**
 - Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
 - Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - Copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di tre mesi.
4. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, esclusivamente **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** di agenzia operante in Italia, intestato a "Fallimento n.453/2005 Tribunale di Roma" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Ove l'offerta riguardi più lotti dovranno essere versate tante cauzioni quanti sono i lotti per i quali l'offerta è proposta;
5. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata

nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita come precisato al punto 2d); all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
Delle operazioni di vendita sarà redatto verbale a cura del Curatore.
7. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
8. **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:** nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore, nei tre giorni successivi, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente acceso a nome della procedura concorsuale alle coordinate IBAN che saranno comunicate dal Curatore, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (iva, imposta di registro, trascrizione e oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli) con le medesime modalità.
L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione;
3. ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 108 L.F., a seguito dell'aggiudicazione e del saldo del prezzo, delle imposte e delle spese di vendita il Curatore presenterà apposita istanza al Giudice Delegato per la cancellazione di ogni vincolo pregiudizievole che avverrà a cura e con costi a carico dell'acquirente;
4. la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto redatto dal Notaio Dott. Fabio Orlandi di Roma, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali; le spese dell'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ' DELLE VENDITE

1. della vendita sarà data dal Curatore pubblica notizia mediante:
 - a. pubblicazione sul P.V.P. (Portale Vendite Pubbliche), almeno 45 giorni prima dell'avvio di ogni esperimento di vendita, di un avviso di vendita contenente tutti i dati previsti dalle specifiche tecniche di cui all'art.161-*quater*, co.1 disp. att. c.p.c.;
 - b. pubblicazione sui quotidiani "Il Messaggero" nonché sul periodico "Porta Portese", in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - I. numero della procedura;
 - II. nome del Giudice Delegato;
 - III. nome del Curatore con indicazione del recapito telefonico;

- IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. caratteristiche (estensione, vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi, in corso di liberazione);
 - IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
 - X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
 - XI. termine e luogo per la presentazione delle offerte;
 - XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso il Curatore e sul sito internet www.astegiudiziarie.it
- c. pubblicazione del presente disciplinare, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it

SIRENDE NOTO

- a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- b) 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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;
- c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'acquirente;
- d) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul P.V.P. e sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.