

TRIBUNALE DI VITERBO  
SEZIONE FALLIMENTARE  
PROCEDURA DI ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI  
R.G. 5/2020 (RIUNITA R.G. 6/2020)  
GIUDICE DELEGATO: DOTT. FEDERICO BONATO  
LIQUIDATORE: DOTT.SSA ALESSANDRA BASILE  
e-mail: [alessandra@studiocommercialebasile.com](mailto:alessandra@studiocommercialebasile.com)  
pec: [basile.alessandra@pec.it](mailto:basile.alessandra@pec.it)

#### **DISPOSIZIONI DI VENDITA BENI IMMOBILI**

La procedura di vendita si articola nelle seguenti fasi:

- A) presentazione delle proposte di acquisto;
- B) individuazione della proposta di acquisto vincitrice;
- C) conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi di cui sopra sarà disciplinata dalle seguenti disposizioni.

#### **A) Presentazione delle proposte di acquisto**

1) I soggetti interessati all'acquisto dei beni oggetto di cessione hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2) I soggetti che possono presentare la proposta di acquisto sono: (a) persone fisiche maggiori di anni 18, cittadini italiani o esteri che non siano interdetti, inabilitati, sottoposti a procedure concorsuali, condannati con sentenza passata in giudicato ad una pena che comporta l'interdizione anche temporanea dai pubblici uffici o l'incapacità di esercitare uffici direttivi ovvero (b) le persone giuridiche, pubbliche o private, con sede legale in Italia o all'estero che non siano sottoposte a procedure concorsuali; ovvero (c) i raggruppamenti temporanei composti dai soggetti di cui alle precedenti lettere (a) e (b), risultanti da contratti che abbiano quantomeno per oggetto il conferimento da parte di tutti i soggetti-componenti di un mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno solo dei soggetti-componenti e, per esso, al suo eventuale legale rappresentante che lo autorizzino, in nome e per conto di tutti i soggetti-componenti, a presentare la proposta di acquisto e, nel caso di vittoria della procedura competitiva, a concludere il contratto di compravendita ed a compiere tutti gli atti ed a concludere tutti i contratti connessi, strumentali o collegati alla proposta di acquisto e al contratto di compravendita. E' espressamente esclusa la possibilità di presentare proposta di acquisto per persona da nominare.

3) La proposta di acquisto deve essere redatta per iscritto, in unico originale, in regola con l'imposta di bollo, e deve essere contenuta in un plico chiuso recante all'esterno la denominazione del soggetto interessato e la dicitura "*Proposta di acquisto RG 5/2020 (+ 1) – Tribunale di Viterbo*". La proposta di acquisto deve essere presentata a mezzo raccomandata a/r indirizzata al Liquidatore, presso il proprio studio di Viterbo, Via Osoppo n. 50. La proposta di acquisto deve pervenire all'indirizzo sopra indicato entro il termine perentorio indicato nell'avviso di vendita.

4) La proposta di acquisto deve prevedere: (a) in caso di soggetto interessato-persona fisica, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA (eventuale), l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica, l'indirizzo di posta elettronica certificata (eventuale) ed il numero di telefono del soggetto interessato nonché lo stato civile dello stesso e il regime patrimoniale coniugale adottato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di soggetto interessato-persona giuridica, la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, l'indirizzo di posta elettronica del soggetto interessato, l'indirizzo di posta elettronica certificata e il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica e il numero di telefono relativo al legale rappresentante, ovvero in caso di interessato-raggruppamento temporaneo, i dati dei soggetti componenti e i dati del mandatario. (b) l'indicazione "*offerta per l'acquisto immobili procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento RG 5/2020 (+1) lotto \_\_\_* (indicazione del lotto il quale viene presentata l'offerta)" oltre alla dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nelle disposizioni di vendita e nell'avviso di vendita; (c) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette; (d) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e diritto in cui si trovano i beni al momento del trasferimento della proprietà; (e) la dichiarazione di proporre l'acquisto del lotto al prezzo non inferiore a quello minimo indicato nell'avviso di vendita, imposte, tasse e costi per formalità amministrative a proprio carico; (f) la dichiarazione che l'offerta è vincolante ed irrevocabile nonché l'impegno al versamento del saldo prezzo nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; (g) la dichiarazione circa la consapevolezza dei diritti spettanti ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 196/2003 e norme successive nonché l'autorizzazione al trattamento dei dati personali comuni e sensibili ai sensi delle medesime disposizioni; (h) la dichiarazione circa la consapevolezza sulla responsabilità penale cui si può andare incontro in caso di falsità in atti e in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 445/2000 e la dichiarazione che i dati forniti sono conformi a verità e che le copie dei documenti allegati sono conformi all'originale; (i) la sottoscrizione per esteso in calce e la sigla su ogni pagina da parte del soggetto interessato persona fisica ovvero da parte del legale rappresentante del soggetto interessato-persona giuridica ovvero da parte del legale rappresentante del soggetto interessato-raggruppamento temporaneo. Alla proposta di acquisto devono essere allegati i seguenti documenti: (a) copia della carta d'identità del soggetto interessato-persona fisica in corso di validità, ovvero copia della visura ordinaria CCIAA del soggetto interessato-persona-giuridica e della carta di identità del suo legale rappresentante in corso di validità; (b) autocertificazione antimafia del soggetto interessato; (c) assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale.

## **B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice**

1) I plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti dal Liquidatore nel suo studio, alla data e nell'ora stabilite nell'invito ad offrire, alla presenza degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Il Liquidatore verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il Liquidatore redige apposito verbale assistito nelle operazioni da soggetto terzo alla procedura che interverrà a titolo gratuito. Se le proposte di acquisto

non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora il Liquidatore dispone la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini e disponendo che le proposte di acquisto devono prevedere l'indicazione di un prezzo offerto non inferiore al prezzo posto a base della precedente procedura competitiva, nel caso di presentazione di sole offerte inefficaci, ovvero ad un prezzo ribassato del 10% nel caso di asta deserta, continuando a disporla finché non saranno presentate una o più proposte efficaci. In presenza di proposte di acquisto valide ed efficaci il Liquidatore dispone di procedersi, alla sola presenza degli offerenti per ciascun lotto, secondo le modalità appresso indicate: se vi è una sola proposta di acquisto efficace il Liquidatore aggiudica provvisoriamente all'offerente il lotto. Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà, invece, a gara informale tra gli offerenti considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo quello fissato nell'avviso di vendita che sarà determinato come segue:

- a. Prezzo base d'asta sino ad euro 25.000,00: offerta in aumento 1.000,00;
- b. Prezzo base d'asta da euro 25.001,00 ad euro 50.000,00: offerta in aumento 2.000,00;
- c. Prezzo base d'asta da euro 50.001,00 ad euro 200.000,00: offerta in aumento 4.000,00;
- d. Prezzo base d'asta superiore ad euro 200.000,00: offerta in aumento 5.000,00.

2) La gara tra gli offerenti avrà luogo immediatamente dopo l'apertura delle buste e alla presenza dei soli offerenti per ciascun lotto concedendo agli stessi termine di 60 secondi per l'esecuzione dei rilanci determinati, nella misura minima, al punto precedente. Ognuno dei partecipanti alla gara avrà diritto di presentare il proprio rilancio anche nel caso in cui l'offerente che intendesse eseguirlo risulti essere quello che originariamente ha presentato l'offerta più alta posta a base della gara. Ad ogni rilancio da parte di un partecipante verrà azzerato il contatore e decorreranno nuovi 60 secondi di tempo nei quali possono essere presentate ulteriori offerte in aumento. Qualora allo spirare dei 60 secondi nessuno dei partecipanti abbia proposto rialzi, ovvero nessun offerente abbia offerto un ulteriore aumento rispetto a quello precedentemente disposto da altro partecipante, la procedura verrà dichiarata conclusa ed il bene verrà aggiudicato in via provvisoria a colui che ha presentato l'offerta più alta ovvero abbia eseguito l'ultimo rilancio.

3) L'aggiudicatario in via provvisoria è tenuto, nel termine massimo di 120 giorni decorrenti dall'apertura delle buste – ovvero nell'eventuale minor termine da questi indicato nella proposta di acquisto – a versare il saldo prezzo mediante uno o più assegni circolari intestati alla Procedura o bonifico bancario (con esibizione della contabile dell'avvenuto pagamento) sul conto corrente intestato alla Procedura come da indicazioni che verranno fornite dal Liquidatore al termine della procedura competitiva. Il mancato versamento del saldo prezzo nei termini di cui sopra comporta la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria disposta e l'incameramento del deposito cauzionale versato senza possibilità di richiederne la restituzione. In tal caso la procedura di vendita verrà riavviata secondo le disposizioni di cui ai punti A) e B).

4) Il Liquidatore, entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunica l'esito dell'esperimento di vendita al Giudice Delegato e ne richiede l'autorizzazione all'aggiudicazione definitiva.

### **C) Conclusione del contratto di compravendita**

1) Ottenuta l'autorizzazione a norma del punto precedente, il Liquidatore invita il vincitore a comunicare il nominativo del Notaio Rogante da quest'ultimo scelto i cui costi saranno a suo esclusivo carico, concordando con lo stesso il giorno della stipula dell'atto di compravendita.

2) Il contratto di compravendita deve avere per oggetto il trasferimento immediato al vincitore della procedura competitiva, della quota di proprietà dell'immobile dietro pagamento del prezzo di aggiudicazione (già versato se l'atto verrà stipulato oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo ovvero da versare contestualmente al rogito se lo stesso avverrà entro il termine di cui sopra) e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura, che la Procedura non rilascia garanzie di alcun genere in favore dell'acquirente, sul quale graverà ogni onere fiscale, tributario, e di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale; (a.2) la dichiarazione avente per oggetto il possesso, da parte del Liquidatore, di adeguata autorizzazione da parte del Giudice delegato alla conclusione del contratto di compravendita dell'immobile. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla Liquidazione a titolo di deposito cauzionale verranno definitivamente trattenute da quest'ultima se alla data e nel luogo fissati per la stipula l'offerente non dovesse presentarsi o non si dovesse comunque addvenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla Procedura, a tale stipulazione. In caso di mancata formalizzazione della stipula dell'atto finale la procedura di vendita verrà riavviata secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti A) e B).

3) In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni e/o delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta, regolarizzazioni urbanistiche e catastali nonché ogni ulteriore spesa comunque connessa alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.