

Tribunale di Perugia

- Terza Sezione Civile -

UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI

C.P. N. 42 / 2014

DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

Il G.D.

Rilevato che il Liquidatore del C.P. **OMISSIS** ha presentato istanza di vendita degli immobili come ivi descritti;

Vista la relazione di stima del perito;

Ritenuto, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del D.L. 83/2015, di dover confermare il prezzo base del bene come stabilito dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ. rientra nei poteri esclusivi del g.d. e che il giusto prezzo è quello che il mercato oggettivamente crea e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile e più informata possibile;

Preso atto che l'istanza è stata approvata da Commissari e Comitato creditori;

Considerato che, pertanto, la richiesta di vendita può essere autorizzata;

rilevato che l'art. 591 *bis* co 1 c.p.c. (come modificato dal D.L. 27.6.2017 n. 83, convertito dalla L. 6.8.2015 n. 132), disposizione relativa alla vendita richiamata dall'art. 107 co 2 L.F., prevede in via ordinaria la vendita mediante delega delle operazioni

Visti gli artt. 107 L.F., 567 ss. c.p.c.

DISPONE

procedersi alla **vendita senza incanto** dei lotti identificati nella relazione di stima in atti, al prezzo base ivi indicato

DELEGA

le operazioni di vendita, inclusa la predisposizione di **bozza** del decreto di trasferimento, al Liquidatore

DISPONE

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima;

che le offerte siano depositate presso il luogo indicato dal Liquidatore;



che l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del Liquidatore, o in altro luogo da questi indicato nel bando di vendita;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata sul conto corrente intestato alla procedura, sul quale sarà anche versato dall'aggiudicatario il saldo prezzo;

che in assenza di offerte il Liquidatore provveda ai sensi dell'art.591 cpc richiamato dal 591 bis nr. 8) cpc, dunque potrà disporre la vendita con incanto solo ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 591 primo comma, oppure potrà fissare nuova vendita senza incanto con riduzione del prezzo base fino ad un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino alla metà come previsto dal comma 2° dell'art. 591;

DISPONE

che gli offerenti depositino formale domanda presso lo studio del professionista ovvero altro luogo indicato nel bando **entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita** accompagnata, a pena di inefficacia, da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto e da deposito per spese pari al 20%, salva integrazione, a mezzo deposito assegni circolari non trasferibili intestati a: Procedura n. 42/2014 Tribunale di Perugia.

L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 co 3 C.p.c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza.

L'accettazione dell'offerta non è obbligatoria, a meno che il prezzo offerto non sia pari o superiore al prezzo minimo come sopra indicato e salvo presentazione di più offerte.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il G.D. potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte il G.D. inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

I **rilanci minimi** per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

- € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad euro 15.000;
- € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000;
- € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000;
- € 1.800 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000;
- € 3.500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000;
- € 5.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000;
- € 10.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000;
- € 15.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.



Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di tempi di versamento del saldo prezzo e di misura della cauzione), se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Le offerte dovranno essere depositate in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Gli assegni dovranno essere inseriti nella busta.

Il saldo prezzo dovrà essere depositato entro il termine previsto nell'offerta (che costituisce elemento per la valutazione della migliore offerta) e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a meno che il G.D. abbia preventivamente autorizzato, sentito il Liquidatore, il pagamento rateale.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui, autorizzato il pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

DISPONE

che, qualora non siano proposte offerte entro il termine indicato, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ex art. 571 c.p.c. , ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, verrà fissata vendita con incanto solo allorché il G.D. ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come sopra determinato; la **vendita con incanto** si svolgerà alle seguenti condizioni:

1. Gli immobili saranno posti all'incanto al prezzo che verrà stabilito dal G.D.
2. Le domande di partecipazione all'incanto dovranno pervenire presso lo studio del Delegato ovvero altro luogo da questi indicato nell'avviso di vendita entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per l'incanto, accompagnate, a pena d'inefficacia, dal deposito di due assegni circolari così intestati "Procedura n. 42 / 2014 Tribunale di Perugia" il primo d'importo pari al 10% del prezzo base, per cauzione, ed il secondo di importo pari al 20% del prezzo base, quale fondo per le presuntive spese di vendita.
3. Le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori per ciascun lotto ai **rilanci minimi su indicati**.
4. l'aggiudicatario entro 120 giorni decorrenti dal giorno dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata a mezzo assegno circolare intestato alla "*Procedura fallimentare n. 42 / 2014 Tribunale di*



Perugia" ovvero mediante bonifico bancario le cui coordinate, codice iban e causale verranno forniti dal Liquidatore.

5. L'aumento del **quinto** sul prezzo di aggiudicazione potrà essere fatto entro 10 giorni dall'aggiudicazione stessa; in tali casi dovrà essere depositata una cauzione doppia a quella così come sopra determinata.

Stabilisce inoltre, sia **con riferimento alla vendita senza incanto che con incanto**;

- a) L'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima sarà pubblicata su un giornale a scelta, locale o nazionale e sarà inserita, entro giorni 45 prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su rete INTERNET, utilizzando il sito istituzionale www.tribunalediperugia.it. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione nel giornale ed in rete INTERNET dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria fallimentare e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq. , il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, l'indicazione del Liquidatore e del numero della procedura; saranno omessi invece i dati catastali ed i confini del bene. Ai sensi dell'art. 174 co.9 D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 (Codice Protezione Dati Personali), negli avvisi e nelle affissioni deve essere omessa l'indicazione del fallito;
- b) tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto dovrà decorrere un periodo non inferiore **a 45 giorni**;
- c) il Liquidatore provvederà, entro 30 giorni da oggi:
 - alla notifica di un estratto dell'ordinanza di vendita agli eventuali comproprietari, nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori iscritti;
 - alla comunicazione del medesimo estratto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, agli eventuali condomini, agli eventuali occupanti, a qualsiasi titolo, ed ai proprietari confinanti, se risultanti dalla relazione di stima;
- d) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- e) l'aggiudicatario, col consenso dell'eventuale creditore ipotecario iscritto e con l'autorizzazione del Giudice Delegato, potrà regolare parte del prezzo di aggiudicazione mediante accollo a valere sul debito del fallimento verso lo stesso creditore;
- f) le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, sono a carico dell'aggiudicatario; il Delegato provvederà a spese dell'aggiudicatario alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri incombenti (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievoli) sono a cura e spese dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per la Cancelleria.
- g) Le disposizioni della legge 477/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.



Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Perugia, presso il Liquidatore e comunque presso il sito INTERNET utilizzato. La copia della presente ordinanza da pubblicare o da utilizzare ai fini degli avvisi non dovrà contenere i dati personali, l'indicazione e/o ogni altro dato idoneo a rivelarne l'identità del debitore o di soggetti terzi estranei alla procedura (es. proprietari confinanti), ai sensi dell'art. 174 co 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196 (Codice protezione dati personali) 490 c.p.c. .

Perugia, 04/07/2017

Il Giudice Delegato
Dott. Arianna De Martino

