



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Giudice Delegato: GIUSEPPE BIANCHI**

**Curatore: DI FANI FLAMINIA**

**FALLIMENTO N. 2/2015**

**IL GIUDICE DELEGATO**

- visto il Programma di Liquidazione presentato dal curatore ed approvato in data 4.10.2016;
- vista la perizia di stima depositata dall'esperto;
- ritenuta l'opportunità di delegare, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., le operazioni di vendita del compendio immobiliare facente parte dell'attivo della Procedura in oggetto al curatore stesso DI FANI FLAMINIA;

**P.Q.M.**

visto l'art. 107 l.f., nonché gli artt. 490, 567 ss. e 591-*bis* c.p.c.;

**ORDINA**

che si proceda alla vendita dei diritti di seguito indicati alle condizioni stabilite nella presente ordinanza sulle seguenti unità immobiliari (meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto):

L'immobile è distinto: al N.C.E.U. al Foglio n. 9 del Comune di Ciriè:

particella 599 sub 1, Zc -, Cat. D/3, Classe -, Cons. -, Rendita: € 21.028,06, via Matteo Pescatore n. 18 piano S1 - T - 1 (il cinema - teatro);

particella 599 sub 2, Zc -, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 5 vani, Superficie 156 mq, Rendita: €



581,01, via Matteo Pescatore n. 18 - 20 piano 1 (l'appartamento del custode); al N.C.T. al Foglio n. 9 del Comune di Ciriè, particella 599, ente urbano, mq 2.160;

### **DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita il Curatore DI FANI FLAMINIA (successivamente indicato come Delegato);

### **FISSA**

quale termine per lo svolgimento delle operazioni delegate due anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente provvedimento;

### **DISPONE CHE**

- ognuno (tranne il debitore) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di procuratore; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579, co. 3, e 583 c.p.c.;
- il Delegato provvederà allo svolgimento delle attività di cui all'art. 591-bis, co. 3 c.p.c., previa verifica della completezza della documentazione ipocatastale acquisita agli atti della procedura;
- l'apertura delle buste e l'eventuale gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c. dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato o nel diverso luogo eventualmente indicato nell'avviso di vendita da redigersi a cura dello stesso professionista;
- per ogni tentativo di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, da depositarsi in atti per via telematica corredato dei giustificativi della pubblicità effettuata a cura del delegato;
- all'integrale compimento delle operazioni delegate (ovvero, in caso di esito negativo degli esperimenti di vendita, alla scadenza del termine fissato per lo svolgimento di tali operazioni) il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi della vendita; il giudice disporrà, sentito il Curatore in merito all'eventuale rinnovo della delega;
- avvenuto il versamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita con le modalità e nei termini stabiliti, il professionista delegato provvede al



deposito di una bozza del decreto di trasferimento e trasmette al giudice gli atti relativi alle operazioni delegate; al decreto devono essere allegati: l'attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene; se previsti dalla legge, l'attestato di prestazione energetica (redatto dal professionista all'uopo incaricato dal Curatore);

- l'avviso di vendita dovrà inoltre contenere, ove l'immobile pignorato sia costituito da un terreno, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno stesso, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del medesimo DPR e di cui all'art. 40 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni;
- nel caso in cui il prezzo di vendita scenda sotto € 10.000,00, o laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, il professionista rimetterà gli atti al Giudice anche prima dell'esaurimento della delega al fine di consentire al Delegato di effettuare le valutazioni di cui all'art. 104-ter, co. 7, l.f.;
- 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; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente;
- se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento;
- in caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità previste dalla presente ordinanza, verrà dichiarata ai sensi dell'art. 587 c.p.c.



(richiamato dall'art. 574, co. 3, c.p.c.) la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza;

- qualora insorgano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita, il Professionista Delegato potrà rivolgersi al Giudice Delegato, il quale provvederà con decreto.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA (SENZA INCANTO)**

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, indicato nell'avviso medesimo, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né il numero della procedura, né il nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

2) l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;



- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., poiché l'offerta è efficace anche se inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, sino al limite di un quarto (l' "offerta minima" è infatti pari al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, diminuito di un quarto);
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es.: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Civitavecchia - fallimento n. 2/2015", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- 6) nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:
- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
  - b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo



superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

7) nell'ipotesi di presentazione di piu' offerte valide, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con avviso che nel corso della 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, e con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

8) che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, il cui importo gli sarà indicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il cui pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo. Che tutte le spese, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale) sono a carico dell'aggiudicatario.

9) se l'aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la



relativa dichiarazione all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento;

- 10) che l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura indicativa del 5% se trattasi di prima casa, del 20% per altro tipo di abitazione, del 30% se trattasi di terreno, salva restituzione dell'eccedenza in favore dell'aggiudicatario) dovrà essere versato dall'aggiudicatario con le medesime modalità previste per la partecipazione alla gara, oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- 11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 12) 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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; che 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; che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a spese del creditore precedente o di altro creditore munito di titolo; che ogni



onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ**

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti a cura del professionista delegato:

- 1) affissione dell'avviso di vendita ex art. 490 c.p.c., per tre giorni consecutivi nell'albo di questo Tribunale, a cura della Cancelleria;
- 2) pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito asta legale.net di un avviso di vendita redatto a cura del Delegato, unitamente a copia della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., nonché della planimetria e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile;
- 3) affissione nelle vicinanze del compendio immobiliare di un cartello "VENDESI", recante una sommaria descrizione dell'immobile e il recapito telefonico del Professionista Delegato;
- 4) una copia dell'ordinanza deve essere notificata dal Delegato a ciascuno dei creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio, ai sensi dell'art. 107, co. 3, l.f..

Il Professionista Delegato dovrà: trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso.

CIVITAVECCHIA 04/10/2016

Il Giudice Delegato

