

N. \_\_\_\_\_ R.G.E. Imm.



TRIBUNALE DI FERRARA

IL GIUDICE DELEGATO  
DISPONE

la vendita del bene immobile facente parte del patrimonio fallimentare descritto come in perizia di e sito in

**DELEGA**

per le operazioni di vendita l'attuale professionista curatore

**DETERMINA**

**FISSA INNANZI AL DELEGATO**

Per il giorno .. ..... alle ore ..... la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

LOTTO 1: \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

Prezzo base: euro \_\_\_\_\_ offerta minima euro \_\_\_\_\_

LOTTO 2

Prezzo base: euro \_\_\_\_\_ offerta minima euro \_\_\_\_\_

LOTTO 3

Prezzo base: euro \_\_\_\_\_ offerta minima euro \_\_\_\_\_

LOTTO 4

Prezzo base: euro \_\_\_\_\_ offerta minima euro \_\_\_\_\_

LOTTO 5

Prezzo base: euro \_\_\_\_\_ offerta minima euro \_\_\_\_\_

N.B.: e' valida la offerta inferiore fino a un massimo del 25% rispetto al prezzo base

Il rilancio minimo e' fissato nel modo seguente:

valore inferiore a euro 50mila euro 500; valore inferiore a 100mila euro 1000,00; valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5000,00.

**DISPONE**

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;

**che l'esame delle offerte venga compiuto in Tribunale, via Borgo dei Leoni 62, Ferrara, nella AULA G sita al piano terra** ;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed 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 sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso presso l'istituto individuato dal curatore che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;**

che, se la vendita fissata va deserta, il curatore fissi nuova vendita, ( alle date indicate dal giudice nel calendario messo a disposizione dei professionisti), ribassando il prezzo base fino al 25% , proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita

Della nuova vendita il curatore redigerà apposito avviso di vendita

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere

persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**.
- che **non e' concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità'** ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ( art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali ( i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano –in un doveroso bilanciamento- quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
- **che l'offerta dovrà contenere:**
  - 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;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto ( e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% e' l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente puo' versare anche cauzione piu' alta.
- **Che il termine di 120 per il versamento del saldo e' il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine piu' breve, circostanza che verterà valutata dal curatore ai fini della individuazione della migliore offerta.**
- che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta e' la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del curatore sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;
- che in caso di più offerte valide ( **e' valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo piu' alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati 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 di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo: **ai fini della comparazione tra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara si guarderà prima di tutto al prezzo piu' alto, se i prezzi sono uguali, alla misura della cauzione, se prezzo e cauzione sono uguali allora solo in questo caso si guarda al termine di saldo prezzo proposto**); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- che 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. 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 agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze"
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di fallimento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura .
- 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.

### PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della Edicom Finance Srl via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923, email [info.ferrara@edicomsl.it](mailto:info.ferrara@edicomsl.it) , sui quotidiani “**Il Resto del Carlino**” e “**La Nuova Ferrara**” edizioni domenicali.. L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara [www.tribunale.ferrara.it](http://www.tribunale.ferrara.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006 e sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) certificato dal Ministero con PDG 20/06/2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 gg liberi. L'estratto dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale “**La Rivista delle Aste Giudiziarie**” Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la **App per smart phone Gps Aste**; prezzo Euro 350,00 o Euro 220,00 oltre IVA per le vendite con prezzo base inferiore a Euro 50.000,00 ( trafiletto base 500)
- E' disposta inoltre la pubblicazione sul **free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est**, nonché il servizio di “**Postal Target**” che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio **Gestionale Aste** (Es. Case.it; immobiliare.it; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Prezzo Euro 475,00 o Euro 375,00 oltre IVA per le vendite con prezzo base inferiore a Euro 50.000,00 ( trafiletto base 500)
- E' disposta inoltre la trasmissione dell'avviso di vendita su **Canale Aste 810 - Web TV** [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), oltre **servizio “video aste”** dell'immobile; Prezzo Euro 580,00 o Euro 470,00 oltre IVA per le vendite con prezzo base inferiore a Euro 50.000,00
- Per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato **Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia. ( gratuito)**
  - **Il prezzo e' per lotto unico. In caso di multi lotto si applica il prezzo in base al valore complessivo ed al numero dei caratteri come se fosse un unico avviso.**
  - **Laddove non sia operata una scelta espressa la pubblicità standard e' quella sub b)**

- Il curatore dovrà depositare in cancelleria a mezzo pct le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore unico Edicom Finance Srl, nei termini indicati nel calendario delle pubblicazioni depositato presso la Cancelleria. Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del curatore, il suo recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.
- Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 gg liberi.

### **DELEGA**

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione

e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
- Comunicerà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardano solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- Il curatore provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il Curatore ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.
- Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il curatore provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.
- Nelle more avrà altresì provveduto al deposito al competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.
- Il curatore provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.