

2015

Manuale sulle vendite competitive



COMMISSIONE STUDIO
PROCEDURE CONCORSUALI
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED
ESPERTI CONTABILI DI PISA



Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili
per la Circonscrizione del Tribunale di Pisa

(Ente pubblico non economico sotto la vigilanza del Ministero della Giustizia)

COMMISSIONE DI STUDIO PROCEDURE CONCURSUALI

***Le vendite competitive di beni immobili
nelle procedure fallimentari
(ex art. 107, c.1, l.fall.)***

Pisa, 31 marzo 2015



Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili
per la Circostrizione del Tribunale di Pisa

(Ente pubblico non economico sotto la vigilanza del Ministero della Giustizia)

COMMISSIONE DI STUDIO PROCEDURE CONCORDSUALI

***Le vendite competitive di beni immobili
nelle procedure fallimentari
(ex art. 107, c.1, l.fall.)***

Pisa, 31 marzo 2015

Postulati della nuova procedura di liquidazione dell'attivo

- Valorizzato il ruolo del curatore → *funzione di gestione complessiva della procedura.*
- Definito il ruolo del comitato dei creditori → *controllo di merito delle strategie liquidazione.*
- Giudice Delegato → *funzione di controllo di legittimità dell'intera procedura ed in maniera analitica sui singoli atti posti in essere dal curatore.*
- Sistema di liquidazione con procedure competitive

Art. 107 1^a co.

- Procedure competitive
- Stime effettuate da operatori esperti
- Adeguate forme di pubblicità
- Gara tra i concorrenti

Le vendite nel programma di liquidazione

- Vendita c.d. “*deformalizzata*”, con procedura competitiva semplificata, ma che in ogni caso presuppone stima, pubblicità e gara e tutto ciò finalizzato al **miglior soddisfacimento dei creditori** e con la **garanzia di meccanismi di massima trasparenza**

La vendita competitiva

E' “*competitiva*” una procedura che preveda:

- sistema incrementale di offerte;
- massima apertura al pubblico interessato.

Sistema incrementale delle offerte

- Deve porre in competizione tutti gli offerenti.
- E' finalizzato al raggiungimento del prezzo più alto possibile nel minor tempo possibile.

Funzionamento procedura trasparente

- Tutti gli attori sono in grado di conoscere i passaggi e i risultati.
- Adeguata pubblicità.
- Regole prestabilite di selezione dell'offerente, per scongiurare il rischio di discrezionalità da parte degli organi della procedura.

Meccanismi volti al risparmio processuale

- Gare altamente informali
- Modalità di partecipazione facilitate

VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA AL VALORE DI STIMA O SUPERIORE

**UNICA
OFFERTA**

PLURALITA' DI OFFERTE

**MIGLIORE
OFFERTA
VALIDA,
PARI O
SUPERIORE
AL
PREZZO DI
STIMA
MAGGIORATO
DEL 10%**

**OFFERTE
INFERIORI AL
PREZZO DI STIMA
MAGGIORATO
DEL 10%**

**OFFERTE
AVENTI
MEDESIMO
PREZZO**

**SE NESSUN
OFFERENTE
EFFETTUA
RILANCI**

**GARA TRA
OFFERENTI E
SELEZIONE
MIGLIOR
CONCORRENTE**

**GARA TRA
OFFERENTI E
SELEZIONE
MIGLIOR
CONCORRENTE**

**REMISSIONE
ATTI AL G.D
E
SOSPENSIONE
E VENDITA**

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

10 GIORNI
TERMINE EX ART. 107 c. 4 L.F.
(SE PERVIENE OFFERTA IRREVOCABILE
DI ACQUISTO MIGLIORATIVA)

**NESSUN RILANCIO
SUPERIORE 10%**
**AGGIUDICAZIONE
DEFINITIVA**

SE RILANCIO SUPERIORE AL 10%
**FISSARE NUOVA GARA TRA
OFFERENTI E CONCORRENTI**

**NOTIFICA CREDITORI
ISCRITTI**

LE VENDITE COMPETITIVE DI IMMOBILI NELLE PROCEDURE FALLIMENTARI

MEMORANDUM ADEMPIMENTI PER IL CURATORE

1) Predisposizione del Programma di Liquidazione

- Da sottoporre al comitato dei creditori entro 60 gg. dalla conclusione dell'inventario (art. 104-ter L.F.)
- Il Curatore deve esporre tutti gli elementi utili alla valutazione della convenienza economica della proposta, nonché l'ammontare complessivo (approssimativo) delle spese di difesa, di Ctu o Ctp che la procedura deve sostenere (*ex art. 35 L.F.*)
- Trattandosi di beni immobili, nel Programma di Liquidazione è opportuno scrivere espressamente che la vendita avverrà "a mezzo procedura competitiva"
- Deve essere redatto anche se non vi è attivo da realizzare

2) Istanza di nomina del CTU

Il Curatore si rivolge con apposita istanza al G.D. affinché nomini il CTU della procedura (ALL.1), si unisce bozza dei quesiti del G.D. al C.T.U (ALL.10)

3) Istanza per l'autorizzazione alla vendita

Il Curatore, con apposita istanza rivolta al G.D., richiede l'autorizzazione a procedere alla vendita del compendio immobiliare (ALL.2)

4a) Controllare che vi sia relazione notarile con allegata iscrizione ipotecaria (scelta consigliata)

oppure in alternativa

4b) Controllare che alla perizia di stima del CTU sia stata allegata la certificazione ipotecaria e catastale

5) Verificare le quote di proprietà dell'immobile e se la stessa deriva da successione o trasferimento

Nel caso in cui la proprietà derivi da una successione controllare l'avvenuta accettazione dell'eredità da parte del beneficiario affinché sia rispettata la continuità delle trascrizioni.

6) Verificare che alla perizia di stima del CTU sia stato allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

7a) Predisposizione dell'avviso di vendita (ALL. 3)

Si consiglia vivamente che all'interno dell'ordinanza di vendita siano previste, fin da subito, le due modalità di procedura competitiva, da porre in essere nel seguente ordine: vendita senza incanto come primo tentativo da esperire a prezzo base; se la gara va deserta, procedere ad una seconda vendita senza incanto trascorsi 6 mesi e con una riduzione fino al 30%. Nell'avviso di vendita prevedere il termine temporale e gli eventuali rilanci sul prezzo offerto.

Nell'avviso deve essere espressamente previsto che i partecipanti alla gara versino soltanto la cauzione a garanzia, e che ogni altra spesa che compete all'aggiudicatario debba essere sostenuta dallo stesso contestualmente al versamento del saldo del prezzo di vendita.

Nell'avviso è obbligatorio specificare che l'eventuale aggiudicatario dell'immobile che abbia il possesso dei requisiti per godere di agevolazioni fiscali, presenti idonea documentazione per certificare gli stessi con un'istanza a parte che dovrà essere allegata al decreto di trasferimento. A quest'ultimo dovrà essere allegato anche un certificato di destinazione urbanistica.

7b) Predisposizione dell'invito ad offrire (ALL. 4)

L'“invito ad offrire” costituisce la modalità di vendita competitiva nella procedura di concordato preventivo.

8a) Effettuare idonea pubblicità in merito all'avviso di vendita

Pubblicizzare l'ordinanza di vendita su quotidiani sia in formato cartaceo che nella versione online, sui quotidiani gratuiti, su siti web specialistici (per es.: www.astegiudiziarie.it; www.pisa.astagiudiziaria.com; ecc...), attraverso l'affissione di manifesti in spazi pubblici, nonché contando sulla diffusione ad opera di agenzie immobiliari “senza compenso”.

Il rispetto del requisito della pubblicità deve sempre soddisfatto salvaguardando i costi della procedura, e dunque non dovrà essere eccessivamente oneroso, e soprattutto dovrà essere calibrato sul valore della procedura stessa, ovvero sul valore dell'immobile o del compendio immobiliare per il quale si procede alla vendita.

Soltanto in casi eccezionali concordare le modalità con il G.D.

8b) Richiesta di farsi coadiuvare dal I.V.G.

Nel programma di liquidazione indicare espressamente di farsi coadiuvare dall'I.V.G. nell'attività di custodia e successivo supporto alle vendite (pubblicità, internet, ecc...)

9a) Predisposizione del verbale di gara deserta (ALL. 5)

oppure

9b) Predisposizione del verbale di gara con aggiudicatario (ALL. 6)

10) Notifica del verbale di aggiudicazione dell'immobile ai creditori iscritti, a mezzo ufficiale giudiziario, e/o Pec indicando il termine di 10 gg. dal deposito di cui al 4° comma dell'art. 107 L.F. entro il quale il G.D. può sospendere le operazioni di vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

11) Deposito in cancelleria delle operazioni divendita

Il curatore, definita la vendita, informa il G.D., nonché il C.D.C. e deposita in cancelleria la relativa documentazione.

12) Verbale del deposito residuo del prezzo di aggiudicazione (ALL. 7)

13) Verifiche preliminari prima di predisporre la bozza del decreto di trasferimento

verificare lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'aggiudicatario per stabilire se il soggetto sia in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge; acquisire, nel caso di acquisto a titolo personale da parte di un soggetto coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione del coniuge acquirente ex art. 179, primo comma lettera f), c.c., anche la dichiarazione del coniuge non acquirente di cui al 2° comma del citato art. 179 c.c.; verificare l'eventuale mancato esercizio di diritti di prelazione previsti dalle norme di legge e da quelle speciali applicabili alla vendita.

14) Predisposizione del decreto di trasferimento da parte del CTU (ALL. 8) previ controlli del curatore in merito a verifiche formali tra cui:

- gli estremi identificativi della procedura - il richiamo al verbale di vendita con indicazione della sua data e del prezzo di aggiudicazione;
- l'eventuale dichiarazione di nomina, nel caso di aggiudicazione per persona a nominare ex art. 583 c.p.c.;
- l'attestazione dell'avvenuto versamento del prezzo e l'indicazione delle relative modalità;
- le esatte generalità dell'aggiudicatario (codice fiscale) con la precisazione, in caso di matrimonio, del regime patrimoniale prescelto;
- gli estremi identificativi del bene ceduto, compresi i dati

catastali ed almeno tre confini, con la descrizione del diritto espropriato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc.) e dell'entità (per l'intero o pro quota); - gli elementi inerenti al regime fiscale dell'atto ovvero il richiamo alle agevolazioni fiscali chieste (menzione della richiesta di agevolazione prima casa o di altra agevolazioni, quale ad esempio piccola proprietà contadina) da parte dell'aggiudicatario, la menzione dell'esercizio dell'opzione per il regime Iva da parte della procedura, la dichiarazione che il bene è soggetto al vincolo dei Beni Culturali e fruisce delle agevolazioni fiscali connesse, etc.; - l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Ai fini della cancellazione delle stesse il decreto di trasferimento deve indicare tutti i dati - l'ingiunzione, al debitore ed al custode e a chiunque lo detenga, di rilasciare l'immobile venduto in favore dell'acquirente; - l'indicazione dell'ultimo titolo di provenienza; - la specificazione che l'immobile è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; - la specificazione che, in presenza di opere abusive, ricorrendone i presupposti di legge, la relativa sanabilità da parte dell'aggiudicatario è perseguibile ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 326 del 24 novembre 2003, presentando domanda di permesso in sanatoria delle opere abusive entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove il decreto di trasferimento riguardi terreni, salvo che gli stessi siano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. n. 380, 6 giugno 2001.

15) Trascrizione e voltura

Non appena avuta notizia dell'emissione del decreto di trasferimento il curatore provvederà a richiedere in Cancelleria le seguenti copie autentiche del decreto:

- una copia autentica per la registrazione; - una copia autentica per uso " trascrizione e voltura" - due o più copie autentiche ove ritenga opportuno la formale notifica del provvedimento all'aggiudicatario (ad esempio nel caso in cui debba notificare per consentire all'aggiudicatario la sanatoria delle irregolarità edilizie);
- una copia spedita in forma esecutiva e altra conforme a quella esecutiva per l'intimazione al rilascio.

Il professionista e/o curatore provvede quindi sollecitamente alla trascrizione del decreto, e alla voltura catastale che avviene in via automatica al momento della trascrizione.

16) Tassazione

Il curatore, a seguito della consegna del decreto di trasferimento all'Agenzia delle Entrate o della comunicazione del Cancelliere dell'avvenuta trasmissione, provvede a verificare la liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate e procede al versamento della stessa prelevando le somme occorrenti dal libretto della procedura.

L'aggiudicatario verserà insieme al saldo prezzo anche l'ammontare delle imposte che il CURATORE avrà

avuto cura di farsi determinare preventivamente dall'Agenzia delle Entrate.

Dal punto di vista operativo, il professionista deve comunicare all'aggiudicatario unitamente all'importo del saldo prezzo, anche l'ammontare delle imposte che questi deve versare; il che impone innanzitutto la verifica del regime di imponibilità della vendita (ossia se l'immobile è assoggettato ad IVA o ad imposta di registro) e la simulazione del carico impositivo, da effettuare eventualmente con l'ausilio degli addetti dell'Agenzia delle Entrate. (ALL. 9)

17) Comunicazioni

E' opportuno, pur se non obbligatorio, che il curatore informi il custode dell'avvenuta emissione del decreto di trasferimento anche al fine dell'eventuale consegna dei beni all'aggiudicatario.

18) Cancellazioni (purgazioni)

Le formalità pregiudizievoli da cancellare devono essere elencate nel Decreto di Trasferimento con esatta indicazione degli estremi attribuiti dalla Conservatoria dei RR.II. competente (numeri di registro generale e particolare, data di iscrizione/trascrizione) e dei soggetti "a favore" e "contro". Tra cui la cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

19) Rilascio

Il decreto di trasferimento deve contenere l'ingiunzione, al debitore e al custode, di rilasciare l'immobile venduto in favore dell'acquirente.

Il soggetto passivo del rilascio è colui che detiene o ha il possesso effettivo dell'immobile che può non essere il debitore fallito.

L'esecuzione per consegna e rilascio del bene ha oggetto la liberazione dell'immobile. Tale ordine di consegna-rilascio ha efficacia *erga omnes* e consente al nuovo acquirente di eseguirlo nei confronti di qualsiasi terzo si trovi nella materiale disponibilità del bene.

20) Adempimenti fiscali e verifiche soggettività IVA/Registro

Gli adempimenti tributari vengono di seguito trattati con riferimento ad ogni singola imposta e, nell'ambito di ciascuna, ad ogni regime impositivo.

il Curatore deve innanzitutto verificare il regime di imponibilità della vendita (ossia se l'immobile è assoggettato ad IVA o ad imposta di registro).

A) Imposta sul valore aggiunto

Ai sensi dell'articolo n.1 del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 *"l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni omissis"*

La vendita coattiva, quindi, rientra nell'ambito di applicazione del regime dell'imposta sul valore aggiunto, qualora il debitore soddisfi i requisiti soggettivi di cui sopra.

Poiché l'operazione si considera effettuata ai fini I.V.A. al momento del pagamento del corrispettivo (che nel caso di specie precede l'emissione del decreto di trasferimento) è in tale momento che nasce l'obbligo impositivo e la conseguente necessità di emissione della fattura.

B) Imposta di registro

L'Imposta di Registro, ai sensi dell'articolo n. 1 del D.P.R. del 26 aprile 1986 n. 131 si applica *"..... agli atti soggetti a registrazione e quelli volontariamente presentati per la registrazione"*.

Nell'ambito dell'attività oggetto del presente elaborato l'attenzione deve essere posta all'atto di trasferimento della proprietà del bene, ossia il decreto di trasferimento, il quale è soggetto a registrazione una volta avvenuto il suo deposito presso la Cancelleria del Tribunale. L'articolo n. 13 del Decreto del sopra citato prevede al comma uno che:

"la registrazione degli atti in termine fisso deve essere richiesta entro venti giorni dalla data dell'atto se formato in Italia...".

Il Curatore, ricevuta la comunicazione del deposito, deve registrare l'atto presso il competente Ufficio, che è quello della circoscrizione in cui ha sede il Tribunale.

Ai fini della determinazione della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta l'articolo 44 1° comma prevede che:

"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione."

Ai fini del corretto inquadramento fiscale delle fattispecie qui in esame si segnala che la Risoluzione dell'Agenzia dell'Entrate n. 95 del 2014 chiarisce che:

"l'applicazione del prezzo valore anche ai trasferimenti derivanti da espropriazione forzata e da pubblico incanto, sono stati recepiti da questa Agenzia che, con la circolare n. 2 del 21 febbraio 2014, superando le posizioni espresse con la risoluzione n. 102 del 2007, ha affermato che il sistema di determinazione della base imponibile del prezzo valore deve trovare applicazione, ricorrendone le condizioni, anche con

riferimento ai trasferimenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, di cui all'articolo 44 del TUR."

Per evitare il rischio di sanzioni, il calcolo del carico impositivo può essere effettuato con l'ausilio degli addetti dell'Agenzia delle Entrate seguendo il seguente procedimento:

- invio per e-mail della bozza del decreto di trasferimento all'Agenzia delle Entrate (la bozza del decreto deve contenere tutti le informazioni utili che influiscono sulla determinazione dell'imposta)
- L'Agenzia dell'Entrate analizzata la documentazione invia al Curatore tramite mail la bozza del decreto con il conteggio preventivo dell'imposta.
- Il Curatore provvede al pagamento dell'imposta e richiede la firma del decreto. Invia copia conforme del decreto e la quietanza del pagamento dell'imposta all'Agenzia dell'Entrate.
- L'Agenzia dell'Entrate provvede alla registrazione del decreto e invia per e-mail copia degli atti registrati al Curatore.

C) Imposte ipotecaria e catastale e altri tributi indiretti

L'imposizione indiretta sui trasferimenti immobiliari si caratterizza, oltre che per le imposte che colpiscono il valore dell'immobile all'atto del trasferimento, anche per le imposte relative alle formalità di trascrizione, iscrizione e voltura, vale a dire:

- l'imposta ipotecaria;
- l'imposta catastale.

Il presupposto applicativo delle imposte ipotecaria e catastale è rappresentato dalle formalità di trascrizione e di voltura, miranti a rendere certo il passaggio di proprietà di un bene a tutela della fede pubblica.

- L'imposta catastale

L'art. 7 del D. Lgs. 347/1990 disciplina l'oggetto dell'imposta catastale, in particolare stabilisce che l'imposta catastale è dovuta sulle volture catastali, a seguito della modifica dei dati risultanti dal Catasto. Relativamente ai soggetti tenuti ad effettuare la formalità della voltura catastale e ai termini per il loro espletamento, vale quanto già esposto in relazione alle formalità della trascrizione, iscrizione e annotazione

Base imponibile imposta ipotecaria e catastale

Con riferimento alla fattispecie di cui ci si sta occupando, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2 e 10 del D.Lgs. 347/1990, la base imponibile per l'applicazione dell'imposta ipotecaria sulle trascrizioni e dell'imposta catastale è commisurata alla base imponibile determinata ai fini dell'imposta di registro. Ove l'atto fosse esente da imposta di registro o vi fosse soggetto in misura fissa, la base imponibile è determinata secondo le disposizioni relative a tale imposta.

Il rinvio alla disciplina dell'imposta di registro non implica che la base imponibile di ciascuna imposta debba sempre coincidere (dovendo, al contrario, essere determinata in maniera autonoma), ma semplicemente che

allo stesso immobile non possa essere attribuita una valutazione diversa ai fini delle tre imposte (Risoluzione Agenzia delle Entrate 5 ottobre 2005 n. 145).

In pratica, per la determinazione della base imponibile cui applicare, in occasione della trascrizione, le imposte ipotecaria e catastale è necessario fare riferimento all'art. 43 e seguenti del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ed in particolare, per ciò che concerne i trasferimenti coattivi, all'art. 44 il quale prevede che la base imponibile sia costituita dal prezzo di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 3 dello stesso decreto legislativo 347/1990 l'entità dell'imposta ipotecaria dovuta per la formalità di iscrizione, rinnovazione e annotazione, ivi compresa, la cancellazione delle ipoteche, è commisurata all'ammontare del credito garantito, comprensivo di interessi e accessori.

TRIBUNALE DI PISA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento:
Giudice Delegato **Dott.**
Curatore **Dott.**

ISTANZA per la NOMINA del PERITO ESTIMATORE di BENI IMMOBILI

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Il sottoscritto Dott. , in qualità di curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che nell'attivo sono giacenti beni immobili siti nel Comune di Prov.;
- che pertanto necessita procedere alla stima di detto compendio immobiliare ai sensi dell'Art. 107, 1° comma, L.F.;

CHIEDE

che la S.V. voglia nominare un operatore esperto, nonché impartire specifiche disposizioni per la stima stessa.

Con osservanza

....., li

Il Curatore

Dott.

TRIBUNALE DI PISA
Sezione Fallimentare

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO

REG. FALL. N. .../- Sentenza n. del.....depositata il.....

GIUDICE DELEGATO: Dott.

CURATORE: Dott./Rag.

Oggetto: istanza di vendita di immobile ex art. 107, comma 1°, 1. fall., in conformità alla previsioni del programma di liquidazione approvato

* * * * *

Il sottoscritto Dott./Rag. , Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che il fallimento in epigrafe è stato dichiarato con sentenza del depositata in cancelleria in data ;
- che nel fallimento di cui in epigrafe è caduta la seguente unità immobiliare:
.....
.....
- che la curatela ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 1. fall., alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.;
- che in data la S.V. Ill.ma, su istanza della curatela, ha nominato il Geom./Arch./Ing. quale perito incaricato di procedere alla redazione della relazione di stima afferente l'unità immobiliare sopra indicata;
- che il perito incaricato ha provveduto a giurare e depositare in Cancelleria la perizia di stima in data, valutando l'immobile sopra descritto euro ,00 (.....);
- che in data il Comitato dei Creditori (o il G.D. nel caso di non costituzione del

comitato) **ha approvato il programma di liquidazione** predisposto dal sottoscritto curatore nei termini di legge;

- che il predetto programma, con riferimento all'immobile di cui sopra, prevede le seguenti **modalità di liquidazione: "vendita da effettuarsi a mezzo procedura competitiva, oppure in alternativa secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili (art. 107, comma 2°, 1. fall.) al prezzo base di euro (.....)";**

- che pertanto il sottoscritto curatore, conformemente alle previsioni contenute nel programma di liquidazione ed acquisita la stima del perito, **intende procedere alla vendita dell'immobile sopra descritto**, rinviando alla relazione peritale allegata in ordine alla sua migliore identificazione e descrizione;

TUTTO CIO' PREMESSO

- visti gli artt. 107 e 108 1. fall, e le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato,

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia disporre la vendita del bene immobile descritto in premessa, indicandone le modalità relative.

Con osservanza.

....., li

IL CURATORE

Allegati:

1) bozza avviso di vendita

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO FALLIMENTI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE FALLIMENTO N./....

Il Dr. _____, Curatore del Fallimento in epigrafe,

-visti gli articoli 104.ter, 105 e 107 L.F.;

-visto il programma di liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come disposto dall'Ill.mo Sig. G.D. Dr. Giovanni Zucconi

AVVISA

che il .../.../... alle ore, in, Via n., presso lo studio del Curatore del Fallimento sopra ascritto, si procederà alla

VENDITA

dei beni in appresso descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni,

LOTTO PRIMO

.

.

LOTTO SECONDO

Descrizione del bene

La piena proprietà di un fabbricato ad uso DESCRIZIONE DEL BENE

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

Provenienza Ventennale: è sufficiente indicare i dati contenuti nell'ultimo atto di provenienza

Confini:

Elencazione delle trascrizioni pregiudizievoli

Servitù attive e passive:

Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:

Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:

Prelazioni: (ARTISTISTICA – IMMOBILI DA COSTRUIRE L.122/05)

Vincoli:

Informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi

Termine per la sanabilità: 120 gg. a partire dal decreto di trasferimento

Prezzo base: il bene indicato nel lotto sopradescritto sarà posto in vendita **al prezzo non inferiore di € xxx.000,00 = (Euro xxxxxxxx/00).** In caso si debba procedere alla gara tra gli offerenti, le offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro xxx.000,00 (xxxxxxxxxxxxxxxx/00).

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività. saranno effettuate da parte del Dott./Rag Curatore del Fallimento n.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore posto in via n....., **fino alle ore 12.00 del giorno che precede la vendita.**

La busta dovrà riportare la sola indicazione delle generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (R.F. /.....) e la data di vendita.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito e potranno essere presentate personalmente, oppure a mezzo di terzi, ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'articolo 579 c.p.c..

I procuratori legali, ex articolo 579 c.p.c., possono fare offerte per persone da nominare e, in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'articolo 583 c.p.c.

Le offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00, dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento d'identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti per uno stesso lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascun offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio in originale ed aggiornato (visura camerale);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice

indicazione del numero del Fallimento e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita;

- la dichiarazione di residenza o di elezione del domicilio presso terzi, in difetto le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa;
- l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato per il lotto, a pena di esclusione dalla partecipazione), del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a **novanta (90)** giorni dalla aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta stessa dovrà essere corredata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Dr. Curatore Fallimento n.";
- l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; tali requisiti dovranno essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario al momento del decreto di trasferimento stesso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.pisa.astagiudiziaria.com;
- l'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c..
- non saranno ammesse singole offerte che riguardano più lotti.

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti saranno effettuate presso lo studio del Dott., Curatore del Fallimento n., posto in (Prov.) Via n., **il giorno/.../...alle ore**

VENDITA SENZA INCANTO

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il fallito, nonché il suo coniuge se è in comunione legale dei beni con il fallito stesso.

In caso di assenza di offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili si dichiarerà la chiusura delle operazioni con rinvio ad un nuovo tentativo di vendita da fissare da parte del curatore.

- In presenza di un'unica offerta valida superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta;
- In presenza di una pluralità di offerte, ritenute valide, tra le quali la migliore è superiore al prezzo base maggiorato del 10% la stessa verrà accolta;
- In presenza di una pluralità di offerte, ritenute valide, inferiori al prezzo base maggiorato del 10% si procederà nell'immediato ad una gara tra i presenti, partendo dall'offerta più alta;
- In presenza di plurime offerte in cui si propone il medesimo prezzo si procederà nell'immediato ad una gara tra i presenti;
- In caso di gara in cui nessun concorrente effettui un rilancio il Curatore, nell'impossibilità di aggiudicare, sospende la vendita rimettendo gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti.

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

PRECISAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

L'offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Curatore, ai sensi dell'art 107 c. 4 L.F., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione diverrà DEFINITIVA. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative il Curatore provvederà a rifissare un nuovo esperimento di vendita invitando i nuovi offerenti ed i precedenti concorrenti stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione.

Il Curatore, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, **entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva**. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Curatore Fallimento n.", ovvero mediante versamento sul conto corrente n.....IBAN: intestato alla procedura ed aperto presso la banca, agenzia di; in quest'ultima ipotesi la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il Curatore rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti (dichiarazione di decadenza, perdita della cauzione nonché pronuncia della condanna al risarcimento per danno arrecato alla procedura).

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, che avverrà con provvedimento del G.D., l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative vulture catastali, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Curatore Fallimento n.", ovvero mediante versamento sul conto corrente n..... IBAN: intestato alla procedura ed aperto presso la Banca, agenzia di La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001.

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, avverrà a cura e spese della Curatela.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica di ufficio e relativi allegati redatta dal Geom. /Ing. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.astegiudiziarie.it - www.pisa.astagiudiziaria.com; compresa la perizia di stima dell'immobile- indicando il Tribunale competente (Pisa) e il numero della procedura fallimentare (R.F. n.....) o richieste via mail all'indirizzo del Curatore oppure nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Curatore, **previo appuntamento** (tel/.....).

....., *li*

Il Curatore Dott.

TRIBUNALE DI PISA

CONCORDATO PREVENTIVO n°.....

Giudice Delegato: Dott.....

INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto....., nominato..... della procedura della ditta....., procedura aperta con.....

AVVISA

Voler porre in vendita i seguenti beni immobili :

1) LOTTO

2).....

OFFERTA MINIMA : Si richiede un'offerta migliorativa del seguente prezzo base

LOTTO 1 Prezzo base

LOTTO

I beni in vendita sono meglio descritti nelle perizie di stima redatte dal Geom....., consultabili presso lo studio del sottoscritto e sul sito www.astegiudiziarie.it e www.pisa.astagiudiziaria.com.

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di euro xxxxx,00.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro 45 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del presente invito ad offrire sul sito www.astegiudiziarie.it e www.pisa.astagiudiziaria.com

- in busta chiusa presso lo Studio del liquidatore posto in nei giorni lavorativi (escluso il sabato ed il mese di agosto) nell'orario di ufficio (mattina dalle 9,00 alle 13,00; pomeriggio dalle 15,00 alle 18,00) e previo appuntamento telefonico.

La busta dovrà riportare l'indicazione delle generalità di chi la deposita e il numero della Procedura Concorsuale. Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito e potranno essere presentate personalmente, oppure a mezzo di terzi, ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

L'offerta inoltre sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto,.....effettuato a mezzo assegno circolare intestato a "Nome Procedura"..... o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n.....aperto presso la filiale di IBAN:..... intestato a "Nome Procedura", pervenuto sul conto della procedura stessa entro il termine di scadenza di presentazione della domanda.

L'offerta, che dovrà essere unica, potrà anche essere presentata da più soggetti; nel qual caso deve essere indicata la modalità di intestazione dei singoli beni avvertendo che, in mancanza, l'intestazione avverrà indistintamente a tutti gli offerenti.

L'offerta di acquisto, una volta presentata, è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c..

CONTENUTO DELL'OFFERTA E ALLEGATI

L'offerta, corredata da marca da bollo da € 16,00, deve contenere:

1) i dati dell'offerente:

- se persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile e un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di entrambi); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante (corredate da un documento l'identità) , un recapito telefonico, allegando altresì la visura camerale ed eventualmente il verbale d'assemblea di autorizzazione all'acquisto se previsto nello statuto.

2) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato, a pena d'inefficacia, del tempo previsto per il pagamento (che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni) e della tipologia di pagamento.

3) un proprio recapito telefax o PEC a cui il Liquidatore effettuerà le comunicazioni.

All'offerta dovrà essere allegata:

- Contabile del versamento della cauzione se effettuato tramite bonifico bancario con numero operazione CRO oppure assegno circolare;
- La fotocopia di un valido documento di identità degli offerenti, se persone fisiche;
- La fotocopia di un valido documento di identità del legale rappresentante, una fotocopia della visura C.C.I.A.A. aggiornata ed eventualmente il verbale d'assemblea (qualora ricorra il caso

sopra specificato), se società.

4) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della Procedura e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicati nel presente avviso di vendita.

5) non saranno ammesse singole offerte che riguardano più lotti.

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente invito ad offrire, documenti visionabili anche sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.pisa.astagiudiziaria.com

Il presente invito ad offrire ha validità 45 giorni dalla data di pubblicazione e le offerte dovranno pervenire entro 45 giorni dalla data di pubblicazione stessa.

Non sono ammesse offerte che hanno per oggetto più lotti.

L'esame delle offerte pervenute entro tale termine saranno effettuate, alla presenza dei soggetti interessati, presso lo Studio del liquidatore posto in.....**il settimo giorno** successivo al termine ultimo per la presentazione delle offerte, alle ore 10.00.

I termini cadenti nei giorni di sabato o festivi, sono prorogati al primo giorno lavorativo successivo.

I termini cadenti nel mese di agosto sono prorogati al primo giorno lavorativo del mese successivo.

I termini cadenti tra il 25 dicembre ed il 6 gennaio sono prorogati al primo giorno lavorativo successivo.

COME SI AGGIUDICA IL BENE

In caso di assenza di offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili si dichiarerà la chiusura delle operazioni senza aggiudicazione del bene.

In presenza di un'unica offerta valida superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta.

In presenza di una pluralità di offerte ritenute valide, tra le quali una o più di una è/sono superiore/i al prezzo base maggiorato del 10%, la migliore di esse verrà accolta, non procedendo a gara.

In presenza di una pluralità di offerte, ritenute valide, inferiori al prezzo base maggiorato del 10% o in cui si propone il medesimo prezzo, si procederà nell'immediato ad una gara tra i partecipanti da svolgersi al momento dell'apertura delle buste che avverrà presso lo Studio del liquidatore posto in....., il settimo giorno successivo al termine ultimo per la presentazione delle offerte, alle ore 10.00., partendo dal prezzo più alto offerto.

In caso di gara in cui nessun partecipante effettui un rilancio, il Liquidatore, nell'impossibilità di aggiudicare, sospende la vendita rimettendo gli atti al comitato dei creditori e/o Giudice per le conseguenti decisioni.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituito l'assegno depositato come cauzione.

L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà aggiudicatario provvisorio; dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria il Liquidatore provvederà a darne notizia via PEC

all'aggiudicatario e tramite pubblicazione sui siti www.astegiudiziarie.it. e www.pisa.astagiudiziaria.com
Qualora non pervenga al Liquidatore, ai sensi dell'art. 107 comma 4 LF, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative di oltre il 10% del prezzo di aggiudicazione, il Liquidatore provvederà a pubblicare sui siti www.astegiudiziarie.it e www.pisa.astagiudiziaria.com un nuovo invito ad offrire aperto ai precedenti partecipanti e ai nuovi offerenti stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta precedentemente pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione.

Il liquidatore può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del C.P.C. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

Il presente invito ad offrire ha una scadenza di giorni 45 dalla data di pubblicazione.

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Nome Procedura" ovvero mediante versamento sul conto corrente n.....IBAN: intestato alla procedura e aperto presso la banca, agenzia di

Prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul c/c della procedura.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

All'atto dell'emissione dell'atto di trasferimento, che avverrà con atto pubblico, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative vulture catastali. In caso di mancato versamento delle spese e imposte di cui sopra nei termini stabiliti, non si potrà effettuare il trasferimento del bene ed il liquidatore rimetterà gli atti al G.D.

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento, avverrà a cura e spese della procedura.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

PER SAPERNE DI PIU'

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore, tel. e nei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.pisa.astagiudiziaria.com

Città //.....

IL LIQUIDATORE

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDURA "....." N. /

VERBALE DEPOSITO RESIDUO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Il giorno _____, davanti al Dott. _____, nominato con sentenza del Tribunale di Pisa in data _____, curatore/liquidatore della procedura concorsuale " _____ " N. ____/____ R.F., con sede in _____ in Via _____, codice fiscale e partita IVA: _____, presso il suo studio è comparso il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ in Via _____, C.F.: _____ (identificato mediante documento d'identità/patente

eventualmente

quale legale rappresentante della società _____ avente sede in _____ in Via _____, codice fiscale e partita IVA _____

con verbale in data _____ dell'immobile (*inserire la descrizione del bene con i dati catastali e specificare se fa parte o meno di un lotto*),

premesso

- che si è provveduto a informare il G.D. e il comitato dei creditori, ex art. 107 comma V L.F., dell'esito della procedura di vendita, depositando in cancelleria la relativa documentazione;
- che sono trascorsi dieci giorni dalla comunicazione di cui sopra e non sono intervenuti provvedimenti di sospensione ex art. 108 comma I L.F.;

il Sig. _____ come sopra identificato (*eventualmente aggiungere* "e nella citata qualità") consegna al Dott. _____, i sottoelencati titoli di pagamento:

1. assegno circolare tratto sulla Banca _____ N. _____ emesso il _____ di importo pari a euro _____ (*scrivere anche in lettere*) / ricevuta della Banca _____ attestante l'avvenuto bonifico con la valuta in data _____ sul C/C N. _____ (*inserire la descrizione della modalità di pagamento effettuato*).

I titoli sopra menzionati e descritti per la complessiva somma di euro _____ (*scrivere anche in lettere*) vengono incassati dal Curatore/liquidatore a titolo di saldo prezzo finale, dedotta la cauzione di euro _____ (*scrivere anche in lettere*), già versata in data _____ a mezzo _____.

Il presente atto costituisce parte integrante del verbale di aggiudicazione redatto in data _____.

....., lì

Il Curatore/Liquidatore

L'Aggiudicatario

TRIBUNALE DI _____
DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE

Il Giudice Delegato _____.

Curatore (inserire dati anagrafici, residenza e codice fiscale o P. iva);

letti gli atti della procedura concorsuale n. del e, in particolare, il verbale redatto in data,
dal quale risulta l'aggiudicazione provvisoria al Sig. _____ per il
prezzo di €. _____ dell'immobile di seguito descritto, costituente il lotto unico;

accertato che è stato interamente versato, in data _____, il residuo del prezzo di
aggiudicazione nelle forme e nei termini stabiliti, come risulta dal verbale redatto dal Curatore o
dall'attestazione bancaria esibita dal Curatore

ritenuto che l'aggiudicazione è divenuta definitiva e che, pertanto, occorre provvedere al trasferimento del
bene a favore dell'acquirente ;

visti gli artt. 574-586 c.p.c. e 164 disp. Att. c.p.c.;

TRASFERISCE

al Sig. _____ nato a _____ il _____ residente a
_____ in Via _____ n° __, C.F.
_____ il quale ha dichiarato di essere coniugato con
nato a _____ il _____ C.F. _____

e di essere in regime di comunione e/o separazione di beni (indicare) _____
di essere residenti in _____ Via _____ (indicare il luogo di residenza) _____
per il prezzo di €. _____ (in lettere) _____, nello stato di fatto e di diritto in cui si
trova, a corpo e non a misura, con gli accessori e dipendenze, servitù attive e passive, nonché con i diritti
proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge ed eventuale regolamento
di condominio, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, il seguente
bene costituente il lotto unico: _____

I suddetti terreni ricadono in zona agricola normale, come si evince dall'allegato
certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di _____ in
data _____ (1)

AVVERTE

L'acquirente predetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 Legge 28 febbraio 1985 n.47, e successive
modifiche, che, in presenza di eventuali difformità delle unità immobiliari oggetto del trasferimento rispetto
all'eventuale progetto autorizzativo del Comune di _____,
ha 120 (centoventi) giorni di tempo a far data dal presente decreto, per la presentazione della domanda di
sanatoria al Comune competente;

ORDINA

**Al Direttore dell'Ufficio del Territorio e Conservatoria dei Registri
Immobiliari di procedere a:**

1. la cancellazione, limitatamente all'immobile sopra descritto, della trascrizione relativa al seguente
pignoramento eseguito in _____;
- pignoramento trascritto il _____ ai nn. _____ c..f. _____;
2. la cancellazione, limitatamente all'immobile sopra descritto delle seguenti iscrizioni ipotecarie:
 - iscrizione eseguita in _____ il _____ ai nn. _____ cod.
fiscale
 - _____

INGIUNGE

Al fallito e _____ (nominativo) e a qualunque possessore a suo nome ed a qualunque titolo, di
rilasciare l'immobile nella piena e libera disponibilità dell'acquirente
Sig. _____.

Si dà atto che il predetto acquirente con istanza depositata in Cancelleria il _____ che si
allega al presente atto, chiede di poter usufruire delle agevolazioni fiscali, di cui alla L. 28/12/95 N.549, art.
1, comma 131 e successive modificazioni e proroghe, trovandosi nelle condizioni richieste(2);

DISPONE

La comunicazione alla locale autorità di P.S. ai sensi della L. n. 191/78(3).

Il presente decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari ed è titolo esecutivo per il rilascio

_____li_____

IL Curatore/Liquidatore

(_____)

IL GIUDICE DELEGATO

(_____)

N.B.

- (1) Inserire il periodo solo se trattasi di terreni. Il certificato di destinazione urbanistica va allegato al decreto di trasferimento e deve essere valido (durata certificato un anno dalla sua emissione).
- (2) Inserire il periodo solo se richieste agevolazioni fiscali per 1a Casa.
- (3) Inserire il periodo solo se dovuta la comunicazione alle autorità di P.S. (da effettuarsi solo se trattasi di vendita di fabbricati entro 48 ore dalla firma del decreto).

**DICHIARAZIONI AGEVOLAZIONI FISCALI
PRIMA CASA E BASE IMPONIBILE CON PREZZO - VALORE**

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ e
residente in _____ codice fiscale _____, celibe, quale aggiudicatario
del lotto _____ della procedura esecutiva n. _____ presso il Tribunale di Pisa, e precisamente della
piena proprietà di una civile abitazione posta in _____
composta da _____ e

Rilevata al Catasto Fabbricati del Comune di _____, nel foglio _____,
chiede

il trattamento tributario di cui all'art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e della Nota II bis al predetto art. 1, così come modificato dall'art. 10 D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, modificato dall'art. 26, comma 1, d.l. n. 104 del 12 settembre 2013, convertito dalla legge 8 novembre 2013 n. 128.

A tal fine, consapevole delle conseguenze dipendenti da dichiarazione mendace o dal ri-trasferimento nel quinquennio dalla data del decreto di trasferimento,

dichiara quanto segue:

- che quanto trasferito è un appartamento per civile abitazione non ricompreso nelle categorie catastali A/1, A/8 E A/9 e non avente caratteristiche di lusso;
- che l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui ha la propria residenza;
- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente trasferimento;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione;

acquistata

dallo stesso soggetto con le agevolazioni prima casa e di cui all'art. 1 e relativa nota II bis sopra richiamati ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del dl 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5 commi 2 e 3, dei ddll 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237 e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del dl 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3 del dl 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1 commi 2 e 3, del dl 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del dl 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del dl 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

Il sottoscritto signor _____

chiede altresì

che, in dipendenza della sentenza della Corte Costituzionale n. 6 del 15 gennaio 2014 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato legge finanziaria 2006) nella parte in cui non prevede l'applicazione del meccanismo del prezzo-valore in caso di espropriazione forzata o asta pubblica, e ricorrendo tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dallo stesso comma 497 delle legge n. 266/2005, la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali del presente trasferimento, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del citato D.P.R. 131/86 e successive modifiche ed integrazioni, che si indica in Euro 144.653,35, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Io sottoscritto Dott. _____, Notaio in Pisa, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Pisa, attesto che la sottoscrizione della dichiarazione di cui sopra, è stata apposta in mia presenza dell'infra descritto signore, della cui identità personale io Notaio sono certo, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci .

Pisa lì,

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO FALLIMENTI

VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO ALL'ESPERTO

Nella procedura fallimentare *N..... R.F.* *CRON...*

contro

All'udienza del alle ore

avanti al Giudice Delegato, Dott.

.....

assistito dal sottoscritto Funzionario Giudiziario

a seguito di decreto in data

compare l'esperto designato

.....

il quale dichiara di accettare l'incarico.

All'esperto vengono posti i seguenti quesiti:

- 1) Richieda i certificati c/o l'Agenzia Del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento;
- i certificati storici catastali e l'estratto di mappa c/o l'Agenzia del Territorio e nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica.
- 2) Provveda, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al Curatore, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e perché quest'ultimo a sua volta inviti il fallito, i comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) a consentire la visita dell'immobile.
- 3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del fallito e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

- 4) Descriva il/i bene/i , individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 5) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, sentito il Curatore - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 6) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- domande giudiziali e sequestri;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem. uso, abitazione).
- 7) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della curatela; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.
- 8) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali: in particolare indichi la destinazione

urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

- 9) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 10) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.
- 11) **Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.**

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene al fallito;
- d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni.
- e) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto,

indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

- f) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).
- 12) Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i fallito/i.
- 13) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.
- 14) Predisponga, successivamente all'assegnazione dell'immobile, la bozza del decreto di trasferimento e la consegna al G.D. per la firma.

Dispone infine che il C.T.U. provveda alla trascrizione della sentenza di fallimento, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli elencate nel decreto stesso.

IL GIUDICE

autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli Uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati e copia delle planimetrie.

Autorizza altresì lo stesso all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; ad avvalersi, previa autorizzazione del G.D., dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

Concede all'esperto 120 gg. da oggi per l'espletamento dell'incarico;

PONE

a carico della Curatela un anticipo di **euro** IVA esclusa a favore dell'esperto.

IL CANCELLIERE

L'ESPERTO

IL GIUDICE