

2017

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 Circostrizione 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 concorsuali
(ex art. 107, c.1, l.fall.)***

Pisa, 30 dicembre 2016

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

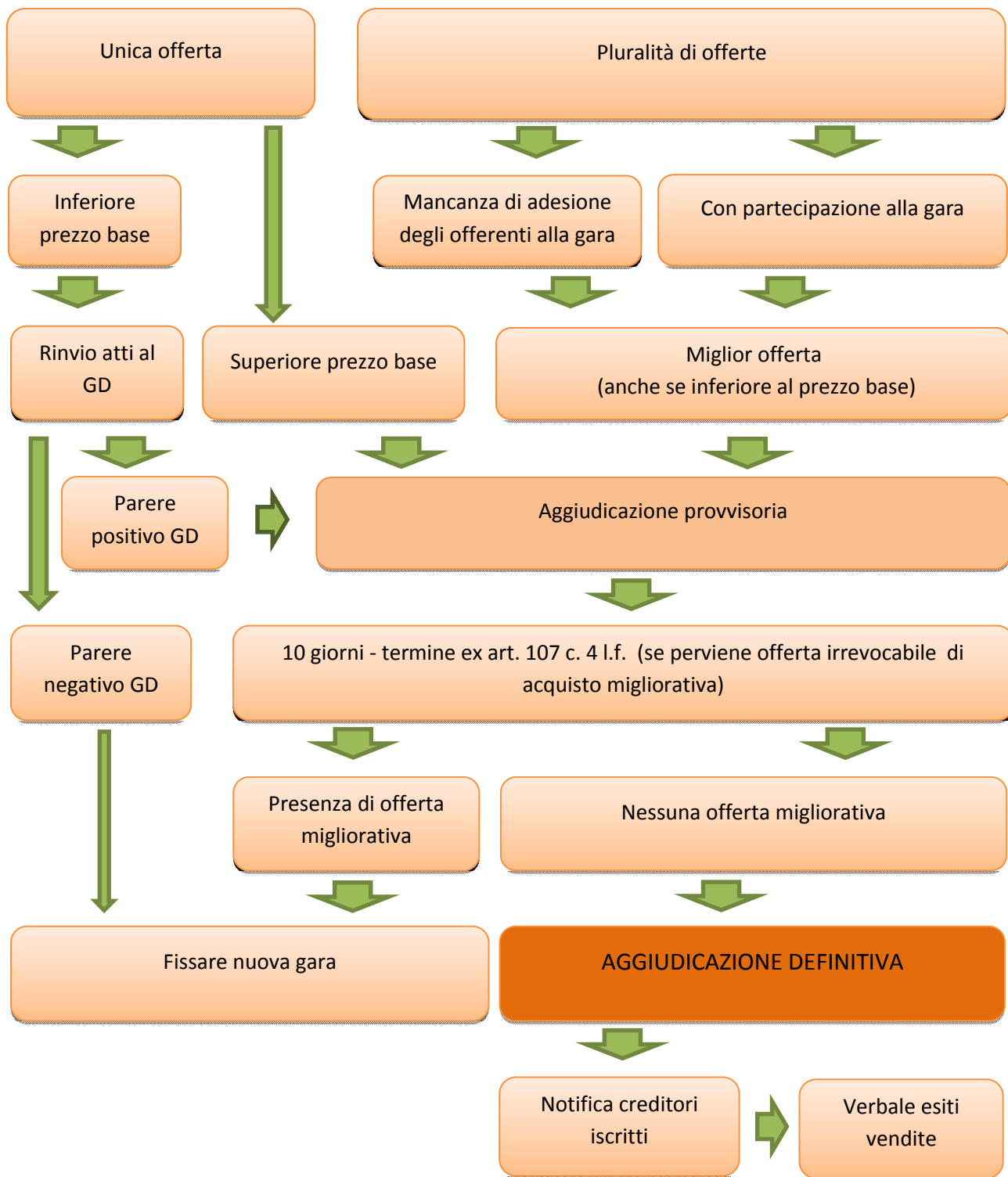
Funzionamento procedura trasparente

- 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 COMPETITIVA



LE VENDITE COMPETITIVE DI IMMOBILI NELLE PROCEDURE CONCORDATARIE

MEMORANDUM ADEMPIMENTI PER IL PROFESSIONISTA

1) Verifiche preliminari

Verificare che non vi siano già pendenti esecuzioni immobiliari, in tal caso valutare se continuarle e quindi effettuare adeguata comunicazione al professionista delegato, altrimenti depositare istanza al G.E. per farne dichiarare l'improcedibilità. In caso di immobile gravato da ipoteca di primo grado in favore di istituto di credito accertarsi se quest'ultimo intenda coltivare in piena autonomia l'esecuzione immobiliare secondo le norme del codice di rito.

In caso di vendita di una quota ideale di un bene indiviso, poiché nella legge fallimentare non vi sono disposizioni specifiche a differenza invece di quanto avviene nell'esecuzione ordinaria (art 600 c.p.c.), il curatore, al fine di perseguire la miglior valorizzazione del bene oggetto di procedura competitiva, dovrà valutare la specifica attività da porre in essere considerando solo come residuale la vendita della quota indivisa.

A titolo esemplificativo si indica:

- *La separazione* in natura della quota, ipotizzabile però solo per alcuni beni,
- *La divisione*, a cui si accede attraverso un giudizio di cognizione, alla cui conclusione si otterrà una vendita in sede civile o in un accordo tra le parti;
- Se vi sono procedure esecutive pendenti è conveniente subentrarvi a norma dell'art.107 c.6;
- In caso di bene ipotecato per l'intero e qualora vi sia capienza stimolare il creditore ipotecario a porre in vendita il bene unitariamente;
- Se il bene è incapiente rinunciare alla quota ex art. 104 ter c.7;
- Ricevere una procura a vendere dal proprietario non fallito alla vendita unitaria con successivo rimborso della propria quota di competenza;
- *Vendita a trattativa privata*, previa attività competitiva.

2) Predisposizione del Programma di Liquidazione

Nel programma di Liquidazione, da sottoporre al comitato dei creditori entro 60 gg. dalla conclusione dell'inventario (art. 104-ter L.F.) e in ogni caso non oltre 180 giorni dalla sentenza dichiarativa di fallimento, nella parte in cui si rappresenta la modalità di liquidazione degli immobili deve farsi espresso riferimento che la vendita avverrà **“a mezzo procedura competitiva”**

3) Istanza di nomina del CTU

Il curatore con apposita istanza chiede al G.D. la nomina del C.T.U. della procedura (ALL.1).

4) Istanza per l'autorizzazione alla vendita

Il curatore, con apposita istanza rivolta al G.D., chiede l'autorizzazione a procedere alla vendita dei beni al prezzo base indicato nella perizia di stima specificando di ritenere valide le offerte non inferiori al 75% del prezzo medesimo (ALL.2)

In caso di esito negativo del tentativo di vendita il curatore, ogni volta, provvederà a presentare nuova istanza di vendita chiedendo di procedere con un nuovo esperimento, se del caso, ad un prezzo ridotto del 25% rispetto al precedente tentativo.

5) Adempimenti antecedenti la vendita

Visionare attentamente la perizia (se fossero riscontrate delle carenze chiedere chiarimenti e/o integrazioni al CTU, eventualmente informare anche il GD). Gli atti che andranno esaminati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono i seguenti:

- titolo di provenienza (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),
- se trattasi di nuda proprietà verificare costantemente l'esistenza in vita dell'usufruttuario,
- particolari vincoli a cui è soggetto l'immobile (es. prelazione artistica);
- ogni altro controllo in materia di trasferimento di immobili.

6) Predisposizione dell'avviso di vendita (ALL. 3 per fallimento - ALL. 4 per concordato).

Il valore dell'immobile è determinato in base alla perizia di stima. Se alla data della stima il bene risulta occupato, lo stimatore, generalmente, applica una decurtazione percentuale nella determinazione del valore pertanto, prima di predisporre l'avviso di vendita, in particolar modo per il primo tentativo, è opportuno verificare lo stato di occupazione dello stesso. Il curatore iniziata la liquidazione può fare istanza al G.D. affinché disponga la liberazione dei locali da parte del fallito. Nell'ipotesi di bene liberato, può non tenere conto della decurtazione.

Per ciò che attiene le indicazioni e lo svolgimento della vendita si fa espresso riferimento alle modalità già contenute negli avvisi di vendita (ALL. 3 e ALL. 4).

Per quanto riguarda la pubblicità degli avvisi si ricorda di "epurare" gli stessi da tutti i dati sensibili (anagrafici) in ossequio al D. Lgs 30/07/2003 n.196 art.174 "legge sulla privacy".

L'avviso di vendita deve essere depositato nel fascicolo telematico.

7) Pubblicità dell'avviso di vendita

Pubblicizzare l'avviso di vendita secondo le disposizioni previste nella circolare emanata dal Tribunale in Pisa in data 29 gennaio 2016 allegata in APPENDICE compilando l'apposito mod. 32 fornito da Aste Giudiziarie Spa, avendo cura di allegare tutti i documenti indicati nella circolare di cui sopra. Il curatore dovrà verificare la correttezza della pubblicità effettuata richiedendo ad Aste Giudiziarie Spa prima possibile eventuali modifiche da effettuare.

Il curatore può anche ricevere *gratuitamente* la collaborazione da agenzie immobiliari, esperti di settore e/o utilizzare ogni e qualsiasi strumento non oneroso per la diffusione della vendita.

Soltanto in casi eccezionali e in presenza di immobili fuori dal territorio circoscrizionale concordare modalità alternative con il G.D.

8) Adempimenti successivi alla vendita

Entro il giorno stesso fissato per la vendita depositare il verbale delle operazioni nel fascicolo telematico:

- *Verbale di gara deserta (ALL. 5)*
- *Verbale operazioni di vendita con aggiudicazione (ALL. 6 – ALL. 6 bis)*

Ad aggiudicazione provvisoria provvedere sempre a dare tempestiva comunicazione a mezzo PEC a tutti gli offerenti non presenti; si ricorda che la mancata comunicazione degli esiti della vendita costituisce, se eccepita, causa di annullamento.

Trascorsi 10 giorni senza che sia pervenuta un offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al miglior prezzo offerto maggiorato del 10%, l'aggiudicazione diverrà DEFINITIVA, depositare nel fascicolo telematico:

- *Verbale aggiudicazione definitiva (ALL. 7)*

Aggiornare l'esito di ciascuna vendita sul sito web di aste giudiziarie entro il giorno successivo all'aggiudicazione definitiva seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di *richiesta esito* inviata dalla società Aste Giudiziarie in linea Spa.

9) Notifica del verbale di aggiudicazione

Notificare a mezzo Ufficiale Giudiziario il verbale di aggiudicazione definitiva ai *creditori iscritti* comunicando che hanno la facoltà di far pervenire osservazioni motivate entro il termine di 10 gg. dal ricevimento della notifica. Depositare nel fascicolo telematico della procedura la prova delle notifiche effettuate.

10) Deposito in cancelleria del verbale degli esiti delle vendite

Il curatore, dell'esito della procedura, informa il G.D. ed il C.D.C. e deposita in cancelleria la relativa comunicazione.

11) Verbale del deposito residuo del prezzo di aggiudicazione (ALL. 8)

Incassato il prezzo e gli oneri accessori alla vendita (IVA/imposta registro) nonché le imposte di iscrizione ipocatastale e voltura catastale (vedi paragrafo 14), depositare nel fascicolo telematico il relativo verbale .

12) 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.

13) Tassazione

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.

Il curatore redige una *bozza* del decreto di trasferimento e lo trasmette all'Agenzia delle Entrate al seguente indirizzo mail per la pre-tassazione: dp.pisa.utpisa.attgiudiziari@agenziaentrate.it, *provvede inoltre a contattare la Conservatoria RR.II per farsi determinare le imposte di iscrizione.*

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.

14) Predisposizione del decreto di trasferimento (ALL. 9)

Effettuare i seguenti controlli e verifiche formali:

- 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.

Inviare nel fascicolo telematico, con classificazione SIECIC “atto non codificato” la nota di deposito con allegata la bozza del decreto di trasferimento, prestando attenzione che il file, potendo essere oggetto di modifiche da parte del G.D., deve essere inviato con l'estensione “.rar”- “.zip”, ipotesi già prevista dal PCT, affinché pervenga in formato editabile. Allegare la fattura ove richiesta, la richiesta di agevolazioni fiscali (es: prima casa, applicazione prezzo valore, D.L. 18/2016), Certificato Destinazione Urbanistica e mod. F23.

La Cancelleria effettuerà l'invio del Decreto di Trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate per la registrazione, il curatore successivamente riceverà sulla PEC il Decreto di Trasferimento a firma digitale del G.D. e con un ulteriore messaggio PEC riceverà il numero di repertorio attribuito dal Tribunale.

15) Comunicazioni

E opportuno, pur se non obbligatorio, che il curatore informi il custode, se nominato, dell'avvenuta emissione del decreto di trasferimento anche al fine dell'eventuale consegna dei beni all'aggiudicatario. Notificare a mezzo PEC l'emissione del Decreto di Trasferimento ai Comuni ove sono ubicati gli immobili, trattasi di adempimento obbligatorio richiesto dalla normativa sui trasferimenti immobiliari.

16) Trascrizione e voltura

Non appena avuta notizia dell'emissione del decreto di trasferimento il curatore provvederà sollecitamente alla trascrizione del decreto e alla voltura catastale (che avviene in via automatica al momento della trascrizione), salvo che detto adempimento non sia già stato ordinato al CTU nel conferimento d'incarico iniziale.

17) Cancellazione delle formalità

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.

Il curatore chiede il rilascio della copia conforme rilasciata dalla Cancelleria Fallimentare ad “*uso cancellazione formalità pregiudizievoli*” e provvede ai relativi adempimenti trascorsi almeno 90 giorni successivi al deposito del Decreto di Trasferimento.

Nel caso di procedura di concordato preventivo, successivamente alla trascrizione dell'atto di trasferimento, chiedere con relativa istanza l'ordine di cancellazione delle trascrizioni. (all.11).

18) Rilascio

Il decreto di trasferimento deve contenere l'ingiunzione, al debitore e al custode se nominato, 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.

19) 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, occorre quindi 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*”

Le vendite nelle procedure concorsuali rientrano 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 che 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...”.

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.” (ALL.10)

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 al seguente indirizzo mail: dp.pisa.utpisa.attgiudiziari@agenziaentrate.it (la bozza del decreto deve contenere tutte le informazioni utili che influiscono sulla determinazione dell'imposta);
- l'Agenzia dell'Entrate analizzata la documentazione invia al curatore tramite mail il conteggio preventivo dell'imposta.

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 presente 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 quale **modalità di liquidazione la "vendita da effettuarsi a mezzo procedura competitiva, al prezzo base di euro (.....)"** con possibilità ricevere offerte minime non inferiori al 75% del prezzo stesso;
- 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 AUTORIZZARE la vendita del bene immobile con le modalità indicate nell'allegato avviso di vendita.

Si unisce alla presente bozza dell'avviso di vendita.

Con osservanza.

....., *li*

Il Curatore

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLIMENTI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE FALLIMENTO N.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

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.

AVVISA

che il giorno, in, Via 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 N.

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Consistenza

Rappresentazione catastale....

Confini.....

Provenienza.....

Servitu.....

Occupazione.....

Validità edilizia ed urbanistica.....

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base Euro 00 (Euro/00);
- offerta minima Euro 00 (Euro/00);
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 00 (Euro/00).

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

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il fallito, nonché il suo coniuge se è in comunione legale dei beni con il fallito stesso, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

Modalità di presentazione delle offerte

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

All'esterno della busta dovrà essere annotato, a cura del curatore, le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (R.F.), la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito. 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. 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. 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 invece 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 e visura camerale aggiornata;

- 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, 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 sarà inoltre ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “ Fallimento”, che dovrà essere inserito nella busta, o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. aperto presso la Banca agenzia di IBAN Intestato a “ Fallimento” pervenuto sul conto della procedura stessa entro e non oltre il termine di scadenza di presentazione della domanda, con causale “ cauzione offerta di acquisto bene immobile lotto 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.tribunale.pisa.it, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;
- non saranno ammesse singole offerte che riguardano più lotti.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c..

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno alle ore e ss. presso lo studio del Curatore, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

a. Unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Curatore trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Curatore contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

All'esito della gara il Curatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Curatore, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Curatore dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Curatore previo appuntamento.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

PRECISAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

L'unico 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 fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del

presenta avviso, 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 e/ o versare la cauzione sul nuovo prezzo base.

Il Curatore, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, di tutti gli oneri fiscali e 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, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.", ovvero mediante versamento sul conto corrente n., IBAN:, intestato alla procedura ed aperto presso la banca, agenzia; 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 e ove necessario dalla presentazione in originale del mod. F23.

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).

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa, inserendo preventivamente tale richiesta nella domanda di partecipazione. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;

- i partecipanti alla vendita potranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Curatore nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al curatore la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

Si informa che il Decreto c.d. "Salva Banche" (D.L. 18/2016 recante misure urgenti per il settore del credito) ha introdotto disposizioni dirette ad agevolare la vendita di immobili in esito a procedure esecutive.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

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, né 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 dall'Ing.
..... La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.astegiodiziarie.it - www.tribunale.pisa.it 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, via, previo appuntamento (tel).

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. N. 196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Curatore, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

Pisa, lì

Il Curatore Dott.

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLIMENTI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CONCORDATO N.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dr., Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe,

-visto l'art.182 L.F. ed il richiamo agli articoli da 105 a 108 ter L.F.;

-visto il programma di liquidazione approvato dall'Ill.mo Sig. G.D. Dr.

AVVISA

che il giorno, in, Via presso lo studio del Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo 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 N.

Descrizione del bene immobile come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. consultabile presso lo studio del sottoscritto e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Consistenza

Rappresentazione catastale....

Confini.....

Provenienza.....

Servitu.....

Occupazione.....

Validità edilizia ed urbanistica.....

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base Euro 00 (Euro/00);

- offerta minima Euro,00 (Euro/00);
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro,00 (Euro/00).

Ai sensi dell'art.107 L.F. si precisa che tutte le attività. saranno effettuate da parte del Dott.
 Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Alla vendita può partecipare chiunque, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore Giudiziale posto in, via, entro le ore 12.00 del giorno che precede la vendita.

All'esterno della busta dovrà essere annotato, a cura del Liquidatore Giudiziale, le generalità di chi la deposita, il numero della Procedura (C.P Concordato Preventivo.), la data e l'ora del deposito, la data fissata per la vendita.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito. 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. 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. 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 invece 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 e visura camerale aggiornata;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero del Concordato Preventivo e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, 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 sarà inoltre ritenuta valida, solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “ Concordato Preventivo”, che dovrà essere inserito nella busta, o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. aperto presso la Banca agenzia di IBAN Intestato a “ Concordato Preventivo” pervenuto sul conto della procedura stessa entro e non oltre il termine di scadenza di presentazione della domanda, con causale “ cauzione offerta di acquisto bene immobile lotto 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.tribunale.pisa.it, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;
- non saranno ammesse singole offerte che riguardano più lotti.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c..

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno alle ore e ss. presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

a. Unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Liquidatore Giudiziale trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Liquidatore Giudiziale contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

All'esito della gara il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Liquidatore Giudiziale disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Liquidatore Giudiziale, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Liquidatore Giudiziale dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Liquidatore Giudiziale previo appuntamento.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

PRECISAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

L'unico offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio". Qualora non pervenga al Liquidatore Giudiziale, 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 Liquidatore Giudiziale provvederà a fissare un nuovo ed unico esperimento di vendita, seguendo le modalità del presente avviso, 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 e/ o versare la cauzione sul nuovo prezzo base.

Il Liquidatore Giudiziale, comunque, può sempre esercitare la propria discrezionalità nel sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento; è in ogni caso, riservata al Giudice Delegato la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, di tutti gli oneri fiscali e 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, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n.", ovvero mediante versamento sul conto corrente n., IBAN:, intestato alla procedura ed aperto presso la banca, agenzia; 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 e ove necessario dalla presentazione in originale del mod. F23.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il Liquidatore Giudiziale 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).

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa, inserendo preventivamente tale richiesta nella domanda di partecipazione. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;

- i partecipanti alla vendita potranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Liquidatore Giudiziale nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al liquidatore giudiziale la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

Si informa che il Decreto c.d. "Salva Banche" (D.L. 18/2016 recante misure urgenti per il settore del credito) ha introdotto disposizioni dirette ad agevolare la vendita di immobili in esito a procedure esecutive.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

L'atto di definitivo trasferimento avverrà con atto pubblico, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

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

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 e, ove dovuto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). 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 dall'Ing. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Consultazione della documentazione

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dal sito www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it 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 Liquidatore Giudiziale oppure nelle due settimane antecedenti la vendita, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale , via , previo appuntamento (tel).

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. N. 196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Liquidatore Giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura concorsuale.

Pisa, lì

Il Liquidatore Giudiziale Dott.

AL TRIBUNALE DI PISA

Sezione Fallimentare

VERBALE DI VERIFICA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'anno, il giorno in....., in Via, nel mio studio di Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Pisa,

PREMESSO

- che il G.D., Dott. _____, nell'ambito della procedura fallimentare n. _/_ ha nominato, in data _____, il/la sottoscritto Dott./Dott.ssa quale curatore a cui è affidato il compimento delle operazioni di vendita senza incanto del bene immobile consistente in:

Descrizione sintetica dell'immobile con indirizzo dello stesso

Prezzo base d'asta: Euro xxxxx,00 (in lettere)

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di _____ al foglio _____, mappale _____, sub _____, mq. __, cat. __, cl. __, rendita € _____.

- che con avviso pubblicato mediante _____ in data _____, nonché mediante inserzione sui quotidiani _____, nonché sul sito Internet _____.

È stata fissata per oggi, in questo luogo alle ore _____ la **vendita senza incanto** del bene suindicato, prefissando per le ore _____ del _____ mese e anno, il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto alla richiamata vendita

DA' ATTO

Che entro il suddetto termine, e cioè entro le ore _____ del _____ non è stata presentata alcuna offerta di acquisto alle operazioni in oggetto, l'asta fissata per la data odierna è da considerarsi deserta.

_____, *li* _____.

Il Curatore

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

=*=*=*=*=

Fallimento: _____ n.

Verbale delle operazioni di vendita senza incanto

L'anno, il giorno del mese di, alle ore
....., dinanzi al sottoscritto, curatore/liquidatore
giudiziale incaricato per le operazioni di vendita degli immobili relativi alla
procedura concorsuale n. R.F del Tribunale di, sono
comparsi no presenti i Signori:

-;

.....;

considerato che

-è stata eseguita la pubblicità degli avvisi di vendita, unitamente a copia della
perizia, sui siti www.astegiudiziarie.it , sul sito del Tribunale di Pisa
www.tribunale.pisa.it (eventualmente sul quotidiano “Il Tirreno” a far data
dal giorno _____);

-al fine di poter validamente partecipare a tali vendite, l’offerta irrevocabile
deve contenere, pena l’inammissibilità, i requisiti indicati negli avvisi di
vendita;

-il termine previsto negli avvisi di vendita, come sopra emessi e pubblicati,
per presentare le relative offerte d’acquisto, è scaduto alle ore 12 del giorno
_____;

RILEVATO

-entro tale termine sono state depositate presso lo studio del
curatore/liquidatore giudiziale in _____ Via _____, n.
(n) buste sigillate, sulle quali si è provveduto ad annotare l'ora, il giorno ed il
soggetto che ha effettuato il deposito;

Verificata la presenza degli offerenti:

_____;

_____;

a questo punto tutto ciò premesso,
provvedo ad aprire le buste sigillate, constatata e fatta constatare mediante
esibizione l'integrità delle buste depositate, procedendo all'estrazione delle
offerte.

In particolare sono state depositate nei modi e nei termini previsti dal bando
le seguenti buste:

- a) busta sigillata contenente l'offerta d'acquisto del Sig.
i quali si sono impegnati irrevocabilmente ad acquistare i beni oggetto
del **Lotto n. (n)** della presente procedura di vendita competitiva del
fallimento n. _____ al prezzo base di Euro _____
offrendo la somma di Euro _____ (_____) nonché, a
titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile, intestato a
"Fallimento/Concordato" n. dell'importo di
Euro (.....), emesso da in
data, domanda verificata ed accolta;
- b) busta sigillata contenente l'offerta d'acquisto del Sig.
i quali si sono impegnati irrevocabilmente ad acquistare i beni oggetto

del Lotto n. (n) della presente procedura di vendita competitiva del fallimento n. _____ al prezzo base di Euro _____ offrendo la somma di Euro _____ (_____) nonché, a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile, intestato a “Fallimento/Concordato ” n. dell’importo di Euro (.....), emesso da in data, domanda verificata ed accolta;

All’esito di ciò risultano presentate numero (n) offerte di acquisto valide e complete dei requisiti indicati negli avvisi di vendita e sopra riportati e quindi efficaci/con l’eccezione.....

Concluse le operazioni relative all’esame delle offerte di acquisto pervenute per gli esperimenti di vendita fissati per oggi in questo luogo

Il curatore/liquidatore, essendo pervenute più offerte, così come previsto nell’avviso di vendita invita gli offerenti ad una gara sull’offerta più alta.

Viene quindi aperta la gara:

Il sig. dichiara di non voler partecipare alla gara.

Il sig. offre euro
(.....).

Il sig. offre euro
(.....).

Il sig. offre euro
(.....).

Non vi sono altre offerte e quindi il curatore/liquidatore

AGGIUDICA PROVVISORIAMENTE

l'immobile, meglio descritto nell'avviso di vendita che qui si intende integralmente richiamato, al sig. nato a residente in. alla via (non) coniugato con in regime di comunione (separazione) dei beni, codice fiscale (se impresa partita IVA) al prezzo offerto euro (.....) oltre imposte e spese dovute.

Si precisa al sig. che tale l'aggiudicazione ha carattere provvisorio e che qualora non pervenga al curatore/liquidatore, 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 ed il curatore/liquidatore provvederà a darne notizia a mezzo PEC all'aggiudicatario. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative il curatore/liquidatore provvederà a fissare 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 di un offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione.

Il perfezionamento della vendita, infine, sarà condizionato al versamento saldo del prezzo secondo i termini e le modalità precisate nell'avviso di vendita, pertanto dovrà versare entro giorni:

Il curatore/liquidatore dispone inoltre la restituzione immediata delle cauzioni versate a coloro che non abbiano aderito alla gara o che non siano risultati aggiudicatari. Della restituzione viene fatta firmare apposita dichiarazione allegata al presente verbale.

L'aggiudicatario dichiara di eleggere domicilio presso la propria residenza ai fini di ogni futura comunicazione e prende atto dell'obbligo di cui sopra.

Il presente verbale viene chiuso alle ore

I partecipanti

Il Curatore/Liquidatore Giudiziale

Dr. _____

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

=*=*=*=*=

Fallimento: _____ n.

Verbale delle operazioni di vendita senza incanto – Rinvio atti

L'anno, il giorno del mese di, alle ore, dinanzi al sottoscritto, curatore/liquidatore giudiziale incaricato per le operazioni di vendita degli immobili relativi alla procedura concorsuale n. R.F del Tribunale di, è comparso il Signor

considerato che

-è stata eseguita la pubblicità degli avvisi di vendita, unitamente a copia della perizia, sui siti www.astegiudiziarie.it , sul sito del Tribunale di Pisa www.tribunale.pisa.it (eventualmente sul quotidiano “Il Tirreno” a far data dal giorno _____);

-al fine di poter validamente partecipare a tali vendite, l'offerta irrevocabile deve contenere, pena l'inammissibilità, i requisiti indicati negli avvisi di vendita;

-il termine previsto negli avvisi di vendita, come sopra emessi e pubblicati, per presentare le relative offerte d'acquisto, è scaduto alle ore 12 del giorno _____;

RILEVATO

-entro tale termine è stata depositata presso lo studio del curatore/liquidatore giudiziale in _____ Via _____, esclusivamente n. 1 busta

sigillata, sulla quale si è provveduto ad annotare l'ora, il giorno ed il soggetto che ha effettuato il deposito;

Verificata la presenza dell' unico offerente _____;

a questo punto tutto ciò premesso,

provvedo ad aprire la busta sigillata, constatata e fatta constatare mediante esibizione l'integrità della busta depositata, procedo all'estrazione dell'offerta.

In particolare è stata depositata nei modi e nei termini previsti dal bando la seguente busta:

- a) busta sigillata contenente l'offerta d'acquisto del Sig.
i quali si sono impegnati irrevocabilmente ad acquistare i beni oggetto del **Lotto n. (n)** della presente procedura di vendita competitiva del fallimento n. _____ al prezzo base di Euro _____ offrendo la somma di Euro _____ (_____) nonché, a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile, intestato a "Fallimento/Concordato" n. dell'importo di Euro _____ (.....), emesso da in data, domanda verificata ed accolta;

All'esito di ciò risulta presentata una offerta di acquisto valida e completa dei requisiti indicati nell'avviso di vendita e sopra riportati e quindi efficace.

Concluse le operazioni relative all'esame delle offerte di acquisto pervenute per gli esperimenti di vendita fissati per oggi in questo luogo

RILEVATO

che per il lotto n. (n) risulta presentata un'unica offerta al di sotto del prezzo base ma non inferiore ad un quarto del medesimo;

che come evidenziato nell'avviso di vendita in siffatta ipotesi il curatore deve rimettere gli atti al Giudice ai fini delle proprie valutazioni; che a parere del sottoscritto risulta comunque conveniente (*esprimere proprio parere*), tutto ciò rilevato

RIMETTE

alla S.V.Ill.ma gli atti per le proprie valutazioni.

Il presente verbale viene chiuso alle ore

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

==*==*==*==

Fallimento: “ _____ ”

VERBALE DI AGGIUDICAZIONE DI IMMOBILE

Il sottoscritto Dr. _____, curatore/liquidatore nella procedura concorsuale
 _____ avente sede in _____ via _____ n. _____,
 codice fiscale e partita IVA _____ nominato con sentenza del Tribunale di Pisa in data

premesse

- che è parte della massa attiva della procedura concorsuale sopraindicata le seguente unità immobiliari:

- La piena proprietà di un(*descrivere immobile*)..... identificato e meglio descritto nell'avviso di vendita al **LOTTO N. “n”**;

- che il G.D. nominava il geom. _____ quale stimatore incaricato di procedere alla redazione della relazione di stima il quale accettava l'incarico in data _____;

- che lo stimatore incaricato ha provveduto a depositare in cancelleria la perizia di stima in data _____ valutando l'immobile indicato nel Lotto n. “n” Euro _____;

- che in data _____ il programma di liquidazione veniva approvato dal G.D., in sostituzione del comitato dei creditori non costituito, e con autorizzazione al compimento degli atti ad esso conformi;

- che è stata effettuata la pubblicità della presente vendita competitiva secondo le forme stabilite con il programma di liquidazione sopra citato come da documentazione che verrà depositata in cancelleria unitamente al presente verbale ex art. 107 comma 5 l.f.;

considerato

-che per il Lotto n. “N” è pervenuta un'unica offerta dell'importo dei Euro _____ da parte del sig. _____ nato a _____ il _____ identificato con carta d'identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____ in data _____, c.f.:

_____, in regime di separazione legale dei beni e residente a _____ Via _____ n. _____,

-che avendo il suddetto soggetto presentato un'offerta al di sotto del prezzo base ma non inferiore ad un quarto del medesimo il curatore ha rimesso gli atti al Giudice al fine delle proprie valutazioni;

- che Il G.D., con provvedimento del _____, ha disposto che il sottoscritto curatore formalizzi l'aggiudicazione in favore degli offerenti sopra individuati assegnando loro il termine per il deposito del prezzo a decorrere dalla redazione del presente verbale di aggiudicazione;

- che nei 10 giorni successivi non sono pervenute, ai sensi dell'art. 107 c.4, offerte migliorative per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10%,

dato atto di quanto sopra

1) sono risultati quali aggiudicatari definitivi per il prezzo di **Euro** _____
(_____/00) il Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F.:
_____ coniugato in regime di separazione legale dei beni,

del LOTTO N. 1

costituito dalla piena proprietà (*descrivere immobile*)

.....

, meglio descritto nella perizia estimativa che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la situazione di fatto e di diritto, anche in relazione alle norme di cui alla legge N. 47/85-,

Il perfezionamento della vendita è condizionato al versamento del saldo prezzo e di tutti gli oneri, spese, imposte e quant'altro necessario nel termine così come previsto nell'avviso di vendita, o nel minor termine indicato nelle offerte di acquisto, dalla data odierna, che verrà fatto risultare da verbale da allegare al presente atto, fatto salvo il disposto dell'articolo 108 L.F.

Io sottoscritto Dr..... faccio obbligo agli aggiudicatari di versare il residuo prezzo, detratto l'importo della cauzione, nonché le spese di trasferimento, entro il termine indicato nelle proprie offerte di acquisto dalla data odierna.

Pisa, li.....

Il Curatore

Dr.....

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*),

premesse

- 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 _____.

....., li.....

Il Curatore/Liquidatore

L’Aggiudicatario



ALL. 9

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO R.F.

“ _____ ”

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE

Il Giudice Delegato: Dr. Giovanni Zucconi

vista la procedura fallimentare n. _____ ;

esaminati i relativi atti e visto il provvedimento con cui questo Giudice (o il G.D.) ha autorizzato il Curatore Dr. _____, con studio in _____ Via _____ a procedere alla vendita dell'immobile, mediante procedura competitiva ai sensi dell'art.107 1° comma L.F.

Visto il verbale di aggiudicazione redatto in data _____ con il quale i Sigg.ri _____ nato a _____ il _____ ed ivi residente in via _____ n. ___, C.F.: _____, si sono resi aggiudicatari per la complessiva somma di € _____ (_____) del seguente bene immobile di proprietà di: _____ con sede a _____ n. ___ codice fiscale e partita Iva _____ dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Pisa depositata e pubblicata il _____;

- accertato che è stato interamente versato in data _____, il residuo prezzo di aggiudicazione nelle forme e nei termini stabiliti nell'avviso di vendita, come risulta dall'attestazione bancaria agli atti della procedura;

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

Visto l'articolo 586 c.p.c.

TRASFERISCE

Al Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ via _____, C.F.: _____, per il prezzo di euro _____

(_____) 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 immobile di proprietà di: _____ di seguito individuato in conformità alla descrizione contenuta nell'avviso di vendita:

LOTTO N.: (N)

La piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato nel comune di _____ Via _____.

Descrizione del bene come da perizia

Provenienza: _____

In riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08, data l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici, l'aggiudicatario assume a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Nell'ipotesi che gli immobili presentino situazioni soggette a sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche, si avverte che la pratica e le spese relative sono a carico dell'aggiudicatario che potrà presentare domanda agli uffici competenti entro 120 gg. dalla data del decreto di trasferimento.

Il tutto come è meglio descritto, determinato e classificato nella relazione di stima del CTU, depositata in Cancelleria in data, _____ alla quale viene fatto espresso riferimento.

Visto il verbale di aggiudicazione notificato in data _____ ai creditori ipotecari;

Viso l'art.108 L.F.

ORDINA

Al Sig. Conservatore dei RR.II. di PISA, di procedere con pieno esonero di ogni sua personale responsabilità, alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli limitatamente al bene oggetto di trasferimento:

- 1) Ipoteca volontaria/giudiziale iscritta il _____ al n. partic. _____ a favore di _____ con sede in _____ c.f. _____ a garanzia della somma di _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- 2)
- 3) Sentenza di fallimento reg. partic. _____ del _____ a favore di massa dei creditori del fallimento di _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

INGIUNGE

Alla società **fallita**, ed a chiunque occupi l'immobile di rilasciarlo alla piena disponibilità dei Sigg.ri _____ al quale è stato trasferito per la complessiva somma di euro _____

La vendita è soggetta/non è soggetta ad I.V.A.

L'aggiudicatario ha chiesto/non ha chiesto le agevolazioni per l'acquisto della prima casa, come da istanza che si allega al presente decreto.

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

Pisa, li

IL GIUDICE DELEGATO

Dr. Giovanni Zucconi

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 n. _____ presso il Tribunale di Pisa, e precisamente della piena
 proprietà di una civile abitazione posta in _____ e
 composta da _____

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 _____, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Pisa *li*,

TRIBUNALE DI PISA – SEZIONE FALLIMENTI

DECRETO EX ART.108, secondo comma, L.F.

Il Giudice Delegato Dott. Giovanni Zucconi nella procedura di concordato preventivo n. _____ nei confronti della soc. _____

“ ”

- visto il decreto di omologa di concordato preventivo di questo Tribunale in data _____ ;
- considerato che con l'atto ricevuto dal Notaio _____ di _____ in data _____ , repertorio n. _____ , registrato a _____ il _____ al n. _____ , trascritto a _____ il _____ al n. _____ partic., si è proceduto alla vendita, del seguente bene immobile di proprietà della società sopra indicata, e precisamente:
(DESCRIZIONE IMMOBILE)...

.....

Preso atto:

- che è stato interamente riscosso il relativo prezzo di vendita di €. _____ in data _____ ;
- dell'art.108 comma 2 legge fall.;
- che i creditori ipotecari, a cui è stata ritualmente notificata la comunicazione di cessione dell'immobile ai sensi dell'art.107 comma 3 legge fall., non hanno formulato alcuna opposizione;

ORDINA

al Conservatore dei Registri Immobiliari di _____ , esonerandolo da ogni responsabilità, di procedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, limitatamente al bene sopra descritto:

- 1) ipoteca volontaria/giudiziale/legale iscritta il _____ al n. _____ particolare a favore di _____ a garanzia della complessiva somma di €.
- 2) ..
- 3) ..
- 4) trascrizione a favore della massa dei creditori del concordato preventivo di _____ del _____ al n. _____ particolare

Pisa, li

Il Giudice Delegato
(Dr. Giovanni Zucconi)

APPENDICE

Offerta d'acquisto
(In busta chiusa in carta da bollo da Euro 16,00)
Tribunale di PISA
Cancelleria Fallimentare

I sottoscritti nato a (..).
il residente a via nc. .,
..... (ovvero elettivamente domicilio ai fini della presente procedura in Via
.....) tel. Codice Fiscale
stato civile (nubile/celibe – separato/a – divorziato/a – coniugato) **coniugato**
..... in regime di legale dei beni con
..... a, nata a () il
..... residente a via nc. .,
tel. Codice Fiscale

Documento **Carta Identità** n rilasciato il Comune di
..... ()
Documento **Carta Identità** n rilasciato il Comune di
..... ()

PRESENTA OFFERTA D'ACQUISTO
ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Che si terrà il giorno alle ore dinanzi al Cuaratore/Liquidatore Giudiziale
nella procedura concorsuale di “ ” R. F. nr.
Per il lotto n. al prezzo base d'asta € (diconsi Euro
...../00)

offre

Per il lotto n. **unico** offre € (diconsi Euro/00)
per rendersi aggiudicatario per l'immobile identificato al lotto n. ____ oggetto della procedura di cui
sopra

dichiara

- di aver preso visione della perizia e dell'avviso di vendita;
- che il termine del saldo prezzo sarà non oltre i ____ giorni dalla aggiudicazione;
- di essere a conoscenza delle condizioni generali in materia di vendite competitive concorsuali.

Si allega

- a) Assegno Circolare n. emesso dalla Banca
..... Agenzia per l'importo di €
.....,00 pari al 10% del prezzo offerto quale cauzione, intestato a:
“ ”.
- b) copia documenti di riconoscimento degli offerenti (anche del coniuge);

c) copia dei codici fiscali (anche del coniuge);

d) copia richiesta agevolazioni -----

Data

Firma _____

AUMENTI MINIMI

L'aumento minimo obbligatorio in caso di gara, secondo le attuali disposizioni del GE Tribunale di Pisa, sono i seguenti:

- aumento non inferiore al 2%, in caso di gara al prezzo base sino ad euro 300.000,00,
- aumento non inferiore al 3%, in caso di gara al prezzo base superiore ad euro 300.000,00;

A TUTTI I PROFESSIONISTI DELEGATI ALLA VENDITA
A TUTTI I LEGALI DEI CREDITORI PROCEDENTI

MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELLA PUBBLICITÀ LEGALE DELLE VENDITE
GIUDIZIARIE

Il G.E.Dott. Giovanni Zucconi

ravvisata l'opportunità, in attesa della operatività del portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 1° comma c.p.c., di disporre, ai fini della più ampia e proficua diffusione degli avvisi di vendita, ed alla luce delle nuove e vantaggiose tariffe e condizioni applicate dalla concessionaria Manzoni, l'inserimento degli avvisi di vendita sul quotidiano Il Tirreno **a partire dal primo avviso di vendita utile emesso successivamente alla data del 15.02.2016;**

ritenuto, altresì che, al fine di ottimizzare la gestione della pubblicità delle vendite giudiziarie, e nell'ottica di perseguire la massima uniformità, razionalità, economia e speditezza del complessivo sistema delle vendite giudiziarie, appare opportuno affidare alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (tel. 0586 20141, fax 0586 201431), l'incarico di collettore degli adempimenti pubblicitari.

A tal fine si rende noto che **tutti gli adempimenti pubblicitari**, ad eccezione di quello relativo alla affissione all'Albo del Tribunale, devono essere richiesti a cura del **PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA**, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (tel. 0586 20141, fax 0586 201431), individuata come soggetto collettore per le attività di **gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet, sui quotidiani/periodici e di altra eventuale pubblicità commerciale.**

La pubblicità dovrà essere effettuata secondo le seguenti modalità e termini:

- pubblicazione dell'avviso di vendita integrale ex art. 570 c.p.c., dell'ordinanza di vendita, della relazione del C.T.U., comprensiva delle fotografie e planimetrie, nonché del virtual tour 360° ove realizzato, **sul sito internet www.astegiudiziarie.it**, almeno **sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;**



- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano IL TIRRENO – Ed. Pisa e Pontedera/Empoli, almeno **quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.**

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., oltre ad effettuare la pubblicità sul sito web www.astegiudiziarie.it, consultabile anche tramite l'App "Aste Giudiziarie" disponibile per iPhone, iPad, smartphone e tablet Android, garantirà la contemporanea visibilità delle vendite sul sito web del Tribunale www.tribunale.pisa.giustizia.it in qualità di gestore tecnico dello stesso, nonché l'inserimento di un annuncio sul proprio periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale.

Il professionista delegato alla vendita, almeno **settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto**, dovrà fornire alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i seguenti documenti:

- ordinanza di delega;
- avviso integrale di vendita;
- relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie.

La documentazione potrà essere trasmessa tramite le seguenti modalità:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- "invio telematico della documentazione" direttamente dall'area riservata ai professionisti presente sul sito www.astegiudiziarie.it;
- consegna al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

Il professionista incaricato degli adempimenti pubblicitari, in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008), dovrà aver cura di trasmettere la documentazione 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.

Oltre alla documentazione da pubblicare, dovrà essere contemporaneamente inviato il **modulo di richiesta di pubblicità compilato, firmato e timbrato**, comprensivo dei dati per la fatturazione e del consenso al trattamento dei dati personali, scaricabile nella sezione “richiesta di pubblicità” sul sito www.tribunale.pisa.giustizia.it.

Al fine di migliorare l'efficacia della pubblicità sui quotidiani, è auspicabile anche richiedere la pubblicazione oltre che dell'estratto, anche di una fotografia o planimetria. A tal fine **il professionista dovrà indicare il numero della fotografia o della planimetria da pubblicare sul quotidiano direttamente all'interno del modulo di richiesta pubblicità.**

All'interno del modulo di richiesta pubblicità da inviare per ogni singola richiesta di pubblicità, **al fine di ovviare a verosimili disguidi che possano ritardare la liquidazione della spesa di pubblicità**, ove sia necessario fatturare al creditore procedente e questo sia un istituto di credito, **occorre specificare oltre al nominativo dell'esecutato anche almeno uno dei seguenti elementi conoscitivi**: codice di riferimento interno bancario (es. NDG/BIP/FG) - numero sofferenza - gestore, nonché l'esatta e completa ragione sociale, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente verificati precedentemente ad ogni singola richiesta di pubblicità con il legale del creditore procedente, onde prevenire i problemi conseguenti ad eventuali cessioni del credito azionato esecutivamente intervenute nel frattempo.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto coordinatore della pubblicità, oltre ad effettuare la pubblicità su internet, **predisporrà il testo dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sul quotidiano.**

L'annuncio da pubblicare sul quotidiano prima di essere inviato al concessionario di pubblicità, **sarà trasmesso in bozza al professionista, esclusivamente via e-mail**, per la verifica dei dati predisposti in base al format di seguito indicato, con la possibilità, **nei due giorni lavorativi successivi, di segnalare eventuali errori od omissioni.**

Dopo tale termine, seppur sia sempre auspicabile fornire un cenno di riscontro, laddove non sia fornita nessuna segnalazione, **i testi si intenderanno definitivamente approvati.**

Sul quotidiano saranno predisposti, compatibilmente con le esigenze della testata, spazi fissi dedicati alle vendite del Tribunale in uscita settimanalmente nella giornata del SABATO.

Il testo dell'estratto dell'avviso di vendita deve contenere esclusivamente i seguenti dati conoscitivi:

- a) Tribunale e numero di ruolo della procedura;
- b) numero lotto;
- c) ubicazione dell'immobile;
- d) tipologia del bene;
- e) diritto reale posto in vendita (ove differente dalla vendita dell'intera proprietà);
- f) descrizione sommaria del bene;
- g) stato di occupazione;
- h) prezzo base;
- i) offerta minima (in Euro);
- j) data, orario e luogo della vendita;
- k) nominativo del professionista delegato (nel caso di vendita delegata a professionista) o nominativo del Giudice (nel caso di vendita innanzi al Giudice);
- l) nominativo e recapito telefonico del custode giudiziario;
- m) siti internet dove è pubblicata l'ordinanza, l'avviso di vendita, la relazione di stima, etc.

A titolo esemplificativo si riporta di seguito la struttura che sarà seguita per la predisposizione dell'estratto dell'avviso di vendita.

Comune, Via _____, Lotto _____; Tipologia, diritto reale posto in vendita, descrizione sommaria del bene e stato di occupazione. Prezzo base Euro _____, Offerta minima Euro _____. Vendita senza incanto: _____ ore _____ c/o studio in _____, via _____. Delegato Dott. Mario Rossi - Info c/o custode, tel. _____, su www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.giustizia.it. Rif. ESEC. IMM. n. _____/___ R.G.E.

La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. gestirà esclusivamente gli **adempimenti tecnico-operativi**. La fatturazione da parte della concessionaria di pubblicità sul quotidiano avverrà in maniera diretta al soggetto indicato sul modulo di richiesta pubblicità consegnato dal professionista incaricato degli adempimenti pubblicitari ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

La pubblicità su IL TIRRENO prevede un costo fisso ad avviso in base al valore d'asta dei lotti, secondo nuove tariffe concordate con il Tribunale e consultabili in cancelleria, che comprendono anche una o due ripetizioni della stessa pubblicazione per dare frequenza all'avviso.

Le spese di pubblicità saranno versate direttamente dal creditore procedente mediante pagamento diretto alle società che curano la pubblicità.

Successivamente alla data di pubblicazione sui siti internet ed alla data della prima pubblicazione dell'estratto sul quotidiano, la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. renderà disponibili i giustificativi di pubblicità per ciascuna procedura nell'area riservata ai professionisti presente sul sito web www.astegiudiziarie.it, accessibile tramite coppia di credenziali, a seguito di apposita registrazione alla stessa. I giustificativi di pubblicità de IL TIRRENO relativi alle ripetizioni delle pubblicazioni dell'avviso per la singola vendita (ove previste) verranno inviate al professionista direttamente dalla A. Manzoni & C. S.p.A.

Entro il giorno successivo ad ogni udienza di vendita, il professionista incaricato degli adempimenti pubblicitari **deve rendere noto l'esito dell'esperimento di vendita** alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., aggiornando in tempo reale direttamente on line gli esiti delle vendite, seguendo le istruzioni riportate nella e-mail ricevuta dal servizio relativa alla richiesta di comunicazione di esito delle vendite.

Per maggiori informazioni è possibile contattare telefonicamente lo staff di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A, al n° 0586 20141 o tramite posta elettronica all'indirizzo info@astegiudiziarie.it, oppure presentandosi presso il referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in Tribunale.

Si invita, nello spirito di fattiva cooperazione sempre avuta con le varie categorie professionali, ad attenersi scrupolosamente alle nuove disposizioni.

Pisa, 29.01.2016

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giovanni Zucconi

