



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ
Sezione civile-fallimentare

Istanza n. 165

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il Giudice delegato

Vista l'istanza avanzata dal Curatore per la vendita dei beni di pertinenza del fallimento;

visti gli artt. 104-ter e 107, l.f.;

richiamati gli artt. 569 e ss. c.p.c.

ritenuto che, al fine di non pregiudicare il sollecito svolgimento della procedura e gli interessi della massa dei creditori, la vendita debba effettuarsi in via non telematica;

dato atto che l'asta in precedenza fissata non è stata svolta per la sopravvenuta emergenza epidemiologica, tuttora in corso, e che nella fissazione della nuova data deve tenersi conto della tempistica verosimilmente necessaria per il ripristino delle condizioni di sicurezza per lo svolgimento degli accessi in loco e l'espletamento della procedura di gara;

ORDINA

Procedersi alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili al prezzo base di seguito indicato, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e ai cui si fa integrale rinvio), inclusi i dati catastali e i confini:

LOTTO 5) Deposito sito in Civitella di Romagna (FC) con accesso pedonale e carrabile da via Sandro Pertini n. 11 A, Foglio 71 Part. 87 sub 20 piano T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 2.264,00;

Prezzo base d'asta € 10.000,00 - Rilancio minimo € 200,00



compresa la quota proporzionale di comproprietà, sulla base dell'elaborato planimetrico aggiornato, delle parti comuni del fabbricato, tra le quali si trovano:

- Cabina elettrica- sub 17, B.C. N. C. a tutti i subalterni;
- Corte sub 32, B.C. N. C..

L'area coperta e scoperta su cui insiste l' unità in oggetto è distinta al Foglio 71 con la particella 87 di mq 7.682- ente urbano

LOTTO 15) Laboratorio artigianale ex lavorazione metallica sito in Civitella di Romagna (FC), con accesso pedonale e carrabile da via Bruno Buozzi n.19, Foglio 71 Part. 2086 sub 1, P. T-1, Cat. C/3, Cl 1, Cons. 320 mq, Sup. cat. 380 mq, R.C. Euro 594,96, graffata con Foglio 72, Particella 86 sub 7; con riferimento al presente lotto, oltre al prezzo di aggiudicazione, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute dalla procedura fallimentare per la messa in sicurezza del solaio e del portone pari ad euro 6.300,00 oltre iva di legge. Il locale officina e relativi locali di servizio sono stati dichiarati inagibili con ordinanza sindacale n 5 del 23-12-2019;

Prezzo base d'asta € 11.200,00 - Rilancio minimo € 224,00

Sono presenti parti comuni che insistono su diversi fogli e particelle:

Corte su Viale Roma- Foglio 71 Particella 2086 sub 6, B.C.N.C. a tutti i subalterni;

Corte su Viale Roma- Foglio 72 Particella 86 sub 8, B.C.N.C. ai subalterni sub 2-3-4-5;

Corte piano terra- Foglio 72 Particella 86 sub 9, B.C.N.C. ai subalterni 1 graffato sub 7;

-Vano scala, ingresso, ripostiglio p2 e sottotetto p4- Foglio 71 Particella 2086 sub 7, B.C.N.C. ai subalterni sub 4-5.

L'area coperta e scoperta su cui insiste l'unità in oggetto è distinta al Foglio 71 con la particella 2086 di mq 335- ente urbano, Foglio 71 con la particella 455 di mq 113- ente urbano, Foglio 72 con la particella 86 di mq 245- ente urbano, Foglio 72 con la particella 296 di mq 3- pascolo, Foglio 72 con la particella 297 di mq 113- ente urbano.

Si precisa, con riferimento ai Lotti che comprendono immobili con manto di copertura in



eternit che, qualora dovesse risultare necessario intervenire prima dell'aggiudicazione o del trasferimento del bene immobile, l'intero costo eventualmente sostenuto dalla procedura fallimentare dovrà essere interamente rimborsato dall'aggiudicatario.

DISPONE

- Che gli interessati all'acquisto debbano depositare **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza sotto fissata per l'apertura delle buste**, presso la Cancelleria dell'ufficio fallimentare di questo Tribunale, un'offerta di acquisto in bollo in busta chiusa;
- Che l'offerta debba essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "*curatela fallimento n. 94/2017 Tribunale di Forlì*" che dovranno essere inseriti nella busta medesima;
- Che l'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. debba indicare:
 - se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido oppure recapito telefonico;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata;
 - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, contenente anche il corrispondente numero identificativo del lotto;
 - l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, a pena dell'inefficacia, di un quarto rispetto al prezzo base d'asta), e del lotto per il quale viene presentata; non è consentito pagamento rateale;
 - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione;



- Che all'offerta debbano essere allegati, sempre in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, oltre agli assegni circolari costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:
 - Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
 - Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risulti o i relativi poteri;
 - Nell'ipotesi in cui la cauzione sia versata a mezzo bonifico, dovrà essere allegata copia della contabile di bonifico;
 - Nell'ipotesi in cui l'offerta sia trasmessa a mezzo p.e.c. (fallimentare.tribunale.forli@giustiziacert.it), tutti i superiori documenti dovranno essere allegati in formato .pdf (scansione per immagine);
- Che il Cancelliere ricevente l'offerta provveda ai sensi dell'art. 571 u.c. c.p.c. annotando all'esterno della busta chiusa: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del Giudice delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data ed ora del deposito;
- Che le offerte non siano efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571 comma 2° c.p.c.;
- Che le buste contenenti le offerte presentante siano aperte **all'udienza fissata per il giorno 23.09.2020 ore 12,00** ai sensi degli artt. 571 e seg. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso il Tribunale di Forli, piazza Beccaria n. 1, Il piano, stanza n. 251;
- Che, nel caso di presentazione di un'**unica offerta** conformemente alle previsioni di cui all'art. 572 c.p.c. si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:
 - Qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà far luogo alla vendita



solo ove non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- Che, nel caso di più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla **gara** tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo come di seguito indicato. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato;
- Che, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice Delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta dalla Cancelleria);
- Che si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso;
- Che il prezzo sia versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, se l'offerta non contiene l'indicazione di un minor termine, al Curatore a mezzo assegno circolare intestato alla procedura fallimentare ovvero a mezzo bonifico sul rapporto bancario della procedura fallimentare secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore;
- Che la cauzione sia impiegata per il pagamento degli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario; qualora la cauzione non sia sufficiente le residue somme dovute per oneri fiscali e spese dovranno essere versate in uno con il pagamento del prezzo di vendita;
- Che, il Giudice Delegato si riserva di provvedere qualora non siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ex art. 571 c.p.c.:

PRECISA

- in merito alla consistenza, regolarità urbanistica e conformità:



Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamato nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto;

- in merito all'assenza di garanzia per vizi:

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, onere di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelle urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore;

- in merito alla cancellazione dei gravami:

L'immobile sarà liberato, ai sensi dell'art. 108 l. fall., da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Le spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione di tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e l'eventuale I.V.A. sono a carico dell'aggiudicatario come pure le spese per



l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006;

- in merito agli oneri a carico dell'aggiudicatario:

Tutti gli oneri, i diritti, i tributi e le spese derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o I.V.A.) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine dell'esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente;

- in merito al trasferimento della proprietà:

La proprietà, il possesso ed il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del Curatore.

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla procedura;

- in merito alla pubblicità ed informazioni:

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita a cura del Curatore almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione per estratto del presente avviso secondo i requisiti informativi previsti dalla legge; maggiori informazioni e



chiarimenti potranno essere chiesti al medesimo Curatore, presso il cui studio sarà possibile estrarre/visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi.

Il Curatore provvederà ad effettuare la pubblicità di legge, compresa la pubblicazione obbligatoria sul PVP, a notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri ex art. 107, co. 3, l.fall. e a compiere tutti gli adempimenti pubblicitari previsti dalla circolare di questo Tribunale

Forlì, 8 aprile 2020.

Il Giudice

Dr. ssa Barbara Vacca

