

TRIBUNALE DI BOLZANO – UFFICIO FALLIMENTI
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI
VENDITE IMMOBILIARI

La presente procedura di vendita è gestita dal Curatore Fallimentare e regolata dalle disposizioni sulle vendite immobiliari del Codice di Procedura Civile ai sensi del combinato disposto ex artt. 107 comma II L.F. e dell'art. 591 bis c.p.c.

A)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
E PROCEDURA DI GARA

Art. 1

Le offerte di acquisto nelle vendite senza incanto dovranno essere presentate, a pena invalidità, in busta chiusa, indirizzata alla Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Bolzano, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno feriale immediatamente precedente.

Sulla busta deve essere annotato, a cura del cancelliere ricevente,

1. il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito,
2. la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta. Tutte le buste contenenti offerte di acquisto per beni che vengono venduti il medesimo giorno sono aperte dal Cancelliere, il quale le seleziona e le inserisce nei rispettivi fascicoli. Gli offerenti sono successivamente chiamati nominativamente nel corso della procedura cui si riferisce l'offerta presentata e vengono identificati mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento.

Art. 2

L'offerta, debitamente bollata, è irrevocabile e dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale sarà tenuto a presentarsi alla udienza fissata per la vendita (salva delega scritta con data certa e allegazione della fotocopia del D.I. del delegante). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora il bene acquistato debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179, ultimo comma c.c., prima della pronuncia del decreto di trasferimento; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A.

in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Bolzano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto - *offerta minima* - al prezzo indicato nell'istanza di vendita autorizzata dal G.D. - *prezzo base*, salvo che tale facoltà non sia espressamente esclusa dal Giudice delegato;

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine previsto dall'art. 1, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'istanza di vendita autorizzata o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ultimo comma del presente articolo, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile e l'eventuale assegnazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 comma I L.F.

Ove l'offerente sia interessato indifferentemente all'acquisto di uno solo, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno dei beni indicati ed allegando cauzione pari al decimo del prezzo del

lotto di maggior valore. In tal caso, ove si aggiudichi uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori beni.

- d) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che potrà essere inferiore o pari a 60 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla aggiudicazione. Sono inefficaci offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 60 giorni.
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei dati tavolari/catastali relativi all'immobile per cui viene presentata l'offerta e di aver preso visione e di accettare le disposizioni generali di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concorsuale, con indicazione del nome e/o del numero della procedura di fallimento per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o decadenza dall'aggiudicazione; essa sarà invece restituita a cura del Curatore al termine dell'esperimento della vendita, se l'offerente non risulterà aggiudicatario.

-Art. 3-

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà

del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente (108 L.F.). La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata, salva possibilità di delega, come sopra specificato; l'aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell'offerente non comparso all'udienza, qualora si tratti di unica offerta o di offerta più alta.

- Art. 4 -

Entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e della cauzione sulle spese necessarie per il trasferimento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante versamento sul conto corrente della procedura o a mezzo assegni circolari intestati al fallimento da consegnarsi al Curatore, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Il mancato versamento dell'eventuale conguaglio sulle spese dà luogo a provvedimento di revoca del decreto di trasferimento e dell'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al Curatore la ricevuta dell'avvenuto saldo.

Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile

oggetto di vendita, l'aggiudicatario o l'istituto bancario devono trasmettere copia del relativo contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria al Curatore prima dell'emissione del decreto di trasferimento, in cui deve essere fatto riferimento a tale contratto (585 cpc).

- Art. 5-

All'udienza fissata per la vendita saranno aperte le buste e si procederà al loro esame:

a)

In caso di unica offerta valida, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

b) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato al miglior offerente. Nel caso che vengano presentate offerte di uguale importo, non superate nel corso della gara da un'offerta più alta, l'aggiudicazione sarà effettuata estraendo a sorte uno tra gli offerenti che hanno presentato le offerte di uguale importo.

c) I rilanci minimi

L'importo del rilancio minimo è così determinato, salva diversa previsione del decreto di autorizzazione alla vendita:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

d) Allorché siano trascorsi 30 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

B)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Art.1 -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso il Tribunale di Bolzano, terzo piano (Aula F), dinanzi al Curatore, nella data ed ora fissate e pubblicate dal Curatore con le modalità previste nell'avviso di vendita.

- Art. 2 -

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun

motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore.
- c) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sequestri conservativi e dalla annotazione della sentenza di fallimento.
- d) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- f) La disponibilità del bene e gli oneri sullo stesso gravanti saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.
- g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

h) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

C)

PUBBLICITÀ

- Art. 1 -

L'**avviso** di vendita sarà reso pubblico, a cura del Curatore in collaborazione con la cancelleria, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblicazione sul “portale delle vendite pubbliche” presso il Ministero di Giustizia, ai sensi dell’art. 490 comma 1 cpc e art. 161quater disp. att. cpc (a partire dall’attivazione e pubblicazione delle specifiche tecniche da parte del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia) e sul sito internet del Tribunale di Bolzano e sul portale nazionale collegato a Astalegale.net.
- 2) Inserimento unitamente alla relazione di stima in apposti siti internet, individuati ai sensi dell’art. 173 ter delle norme di attuazione del codice di procedura civile, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto;

- 3) Pubblicazione, per estratto e per una volta sola sulle testate indicate nel programma di liquidazione e/o nell'istanza di vendita autorizzata almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

Il Giudice Delegato