

TRIBUNALE DI FORLÌ

F. XX/XX

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto, **Dott. XX XX**, visto l'art. 107 L.F. e il programma di liquidazione approvato e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì in data **XX/XX/XX** e successivi supplementi approvati in data **XX/XX/XX e XX/XX/XX**, vista l'autorizzazione del Giudice Delegato in data **xx/xx/xx** alla vendita;

AVVISA

che procederà alla vendita in **n° x** lotti distinti al miglior offerente, dei seguenti beni immobili facenti parte del compendio immobiliare della procedura concorsuale **F.XX/XX**:

Lotto n.1: .....(valore di stima €. XXXX);

Lotto n.2: : .....(valore di stima €. XXXX);

Beni meglio descritti nella relazione di stima del **Geom./Ing./ Arch.** \_\_\_\_\_ depositata in Tribunale in data \_\_\_\_\_, cui si fa integrale rinvio per una più compiuta descrizione dei beni posti in vendita.

La vendita avrà luogo mediante procedura competitiva avanti il notaio **Dott. XX XX**, nel suo studio in **XXX, Via XXX, n.XX, in data XX/XX/XX, alle ore XX,XX.**

La procedura di vendita competitiva avverrà come di seguito descritto, partendo dai seguenti prezzi base:

**Lotto n. 1 PREZZO BASE €.** \_\_\_\_\_ **aumento minimo €.** \_\_\_\_\_ ;

**Lotto n. 2 PREZZO BASE €.** \_\_\_\_\_ **aumento minimo €.** \_\_\_\_\_ ;

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno:

1. depositare, entro le ore 12 (dodici) del giorno **XX XXXXXXXX 20XX**, presso lo **Studio del Notaio Dott. XX XX in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_**, offerta irrevocabile d'acquisto in bollo (il soggetto che presenterà l'offerta sarà colui a cui andrà intestato l'immobile) in busta chiusa, con indicazione esterna "offerta per procedura concorsuale **F. XX/20XX**", contenente i seguenti elementi:

**a)** 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 ovvero recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

**b)** 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;

**c)** l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, contenente anche il corrispondente numero identificativo del lotto;

**d)** l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, di quello indicato nel presente avviso come prezzo base), e del lotto per il quale viene presentata; non è consentito il pagamento rateale;

**e)** l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni, a decorrere dalla data di aggiudicazione;

**f)** espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;

**g)** espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni e modalità di vendita ivi indicate;

2 - all'offerta debbano essere allegati, sempre in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno:

**I.** assegno/i circolari costituenti la cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto intestato/i a **Fallimento n. XX/20XX Tribunale di Forlì**;

- II.** se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e di quello dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) e del codice fiscale;
- III.** 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 risultino i relativi poteri;
- IV.** nell'ipotesi in cui la cauzione sia versata a mezzo bonifico, dovrà essere allegata copia della contabile di bonifico.

### **Informazioni, modalità e condizioni della vendita**

**1 (data e luogo della gara)** - il giorno **XX XX 20XX alle ore XX,XX** presso lo Studio del Notaio **Dott. XXX XXX**, in **XXX**, Via \_\_\_\_\_ n. **XX**, alla presenza del citato Notaio, del Curatore e degli offerenti o di loro mandatari muniti di procura speciale (per i legali rappresentanti di società è necessario il certificato di vigenza cariche sociali) si procederà all'apertura delle buste e, nel caso di più offerenti, verrà indetta una gara per l'aggiudicazione dell'immobile sulla base dell'offerta più alta pervenuta e con un rilanci minimi come sopra indicati.

**2 (aggiudicazione in caso di unica offerta)** - in caso di unica offerta i beni si intenderanno automaticamente aggiudicati al soggetto indicato nella medesima per il prezzo offerto (comunque non inferiore al prezzo base come sopra determinato), anche in assenza dell'interessato;

**3 (cauzione)** - Coloro che non si aggiudicheranno l'immobile avranno immediatamente in restituzione la cauzione versata o, se versata mediante bonifico bancario, comunque non oltre i tre giorni lavorativi successivi all'autorizzazione del G.D. al prelievo per la restituzione.

**4 (modalità della gara)** - Nel caso di più offerenti si procederà immediatamente ad una gara fra quelli presenti (titolari o legali rappresentanti o procuratori speciali nei limiti del mandato ricevuto ed indicato in procura), sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con aumento minimo di euro XXX (XXX/00) per il lotto n. 1, con aumento minimo di euro XXX (XXX/00) per il lotto n. 2, ecc; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

**5 (pagamento del prezzo)** - Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni (o diverso termine prescelto) dalla data di aggiudicazione, con l'avvertenza che in caso di inadempienza, la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione.

**6 (stipula dell'atto di vendita)** - La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio ove si è tenuta la gara, salva la facoltà del curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci percento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di giorni 10 dall'aggiudicazione. In tal caso verrà indetta ulteriore gara a cui potranno partecipare, oltre agli offerenti in aumento e all'aggiudicatario, anche gli offerenti alla precedente gara, depositando o integrando la cauzione almeno al 10% dell'offerta migliorativa, che costituirà il prezzo base della nuova gara.

Ai sensi dell'art. 108, 1° co., L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

**7 (Informazioni e dichiarazioni)** - 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 richiamano 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;

**8 (regolarità urbanistica e altre disposizioni)** - L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento.

**9 (Cancellazione iscrizioni e trascrizioni)** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, potranno essere cancellati, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, che sarà richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

**10 (Garanzie)** - 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, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore;

**11 (Spese notarili, accessorie e tributi)** - Le spese notarili (ivi incluse quelle per il verbale della gara), di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti sono a totale 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 e successive integrazioni e modificazioni;

**12 – (Sanatorie)** – L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

**13 (Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare)** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) 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 della 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 del rogito notarile ed a quelle relative all'anno precedente;

**14 (Trasferimento della proprietà)** - La proprietà, il possesso e 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 rogito notarile, che verrà stipulato 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.

**15 (Consegna)** - 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.

Per ulteriori informazioni sui beni, sulle modalità di partecipazione all'asta, sulla visione dei beni stessi e sulla consultazione della documentazione disponibile (perizia tecnico-estimativa ed eventuale

ulteriore documentazione), è possibile rivolgersi al Dott. **XX XX con studio in XX, Via XX n. XX, tel. XX, fax XX, e-mail: XX**

Luogo e data

Firma del curatore