TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Fallimenti

Fallimento RG 50/2016 SCIROCCO SRL

Sentenza del 27.9.2016

depositata il 27.9.2016

IL GIUDICE DELEGATO

- visto il programma di liquidazione, nel quale il Curatore, come consentito dall'articolo 107, secondo comma, della legge fallimentare, ha previsto che le vendite dei beni immobili oggetto del suddetto fallimento vengano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del Codice di Procedura Civile in quanto compatibili;
- visto l'articolo 591-bis del medesimo codice,

DELEGA

il NotaioDr. Alberto Fazi

con studio in Ravenna

al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto della suddetta procedura fallimentare, nella consistenza, da intendersi come qui integralmente riportata e trascritta, indicata nella perizia di stima del C.T.U. agli atti.

Le modalità di espletamento delle attività delegate sono così determinate:

1) il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è di 12 (dodici) mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;

2) prima di ogni altra cosa, il professionista delegato controlla la proprietà dei beni oggetto di vendita in base alle risultanze della perizia di stima agli atti, eventualmente provvedendo, dandone, comunque, preventiva comunicazione a questo Giudice, all'effettuazione od all'integrazione, anche tramite terzi incaricati, delle visure ipotecarie e catastali relative al ventennio anteriore alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare competente della citata sentenza di fallimento e necessarie a tal fine; lo stesso, inoltre, provvede, qualora detti beni risultino di proprietà anche solo in parte di terzi od appartengano al fallito per una quota o per un diritto reale diversi da quelli evidenziati in detta perizia di stima o risultanti dalle visure eventualmente effettuate, ad informarne questo Giudice;

3) il professionista delegato prende a base il valore degli immobili già determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare, nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la perizia di stima agli atti e sue eventuali integrazioni;

4) il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e seguenti del Codice di Procedura Civile;

5) fermo restando che il professionista delegato, come previsto dall'articolo 569, terzo comma, ultimo periodo, del Codice di Procedura Civile, provvede, previa comunicazione a questo Giudice, ai sensi dell'articolo 576

del Codice di Procedura medesimo (tentativo di vendita con incanto) solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare su richiesta del curatore, il professionista delegato medesimo stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto dovranno essere presentate nel luogo da lui indicato, mentre l'esame delle prime e lo svolgimento dell'incanto medesimo avranno luogo presso l'aula 13, secondo piano, del Tribunale di Ravenna, come autorizzato da questo Giudice;

6) il professionista delegato, **relativamente ai tentativi di vendita senza incanto**:

6a) fissa i termini, non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la presentazione delle offerte di acquisto;

6b) avverte che esaminerà le stesse, fissando il relativo orario, il giorno successivo alla scadenza del termine per la loro presentazione;

6c) dà atto ed avvisa:

6d1) che l'offerente deve presentare, nel luogo indicato dal esso professionista delegato, una dichiarazione contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di un proprio valido documento di identità e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato del Registro delle Imprese); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

6d2) che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal Codice di Procedura Civile, riproducendone le norme relative nell'avviso;

6d3) che l'offerta non è efficace:

- se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare intestato come segue: " Dr. Alberto Fazi fallimento RG n. 50/2016 .", in misura non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo proposto;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, nel caso in cui questo sia pari al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare; nel caso in cui il prezzo base sia inferiore a tale valore, tale 'offerta sarà efficace, nei limiti di cui all'articolo 572, terzo comma, del Codice di Procedura Civile, **solo se previsto nel programma di liquidazione approvato dal Comitato dei creditori ai sensi dell'articolo 104-ter della legge fallimentare (tentativi successivi di vendita), altrimenti dovendo essere non inferiore alla base d'asta;**

6d4) che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente, o da un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente

provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato, quello di esso professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
6d5) che l'assegno per cauzione deve essere inserito nella busta, che egli stesso, od un suo delegato ad hoc, sigilla idoneamente al momento del deposito;
6e) il professionista delegato apre le buste nella data, nel luogo ed all'ora fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte medesime;
6f) il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta, a norma dell'articolo 572 del Codice di Procedura Civile, ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 del medesimo;
7) il professionista delegato, **relativamente agli eventuali tentativi di vendita con incanto**:
7a) stabilisce, quale prezzo base per il tentativo di vendita, il valore degli immobili già determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare, con un rilancio minimo pari al 3 (tre) per cento del prezzo base medesimo, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
7b) dà atto ed avvisa che la presentazione delle istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire, presso il luogo da lui indicato, entro le ore 13 (tredici) del giorno precedente la data stabilita per l'incanto medesimo, con contestuale presentazione di una cauzione in misura non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo proposto, a mezzo di assegno circolare intestato come segue: " Dr. Alberto Fazi fallimento RG n. 50/2016";
7c) provvede alle operazioni dell'incanto ed all'aggiudicazione dell'immobile, a norma dell'articolo 581 del Codice di Procedura Civile;
8) il professionista delegato provvede a ricevere od autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 del Codice di Procedura Civile;
9) lo stesso provvede, altresì, sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'articolo 589 del medesimo Codice, ai sensi dell'articolo 590 dello stesso;
10) il professionista delegato, inoltre, provvede alla fissazione dei nuovi tentativi di vendita e del termine per la presentazione delle nuove offerte di acquisto, ai sensi dell'articolo 591 del Codice di Procedura Civile, con facoltà di due applicazioni della riduzione del prezzo base prevista dallo stesso articolo, precisandosi che per un'ulteriore riduzione occorrerà espressa autorizzazione da parte del Giudice Delegato;
11) il medesimo provvede, altresì, alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita senza incanto, ovvero, qualora ricorra il presupposto di cui al citato articolo 569, terzo comma, ultimo periodo, del Codice di Procedura Civile, con incanto, nel caso previsto dall'articolo 587 del Codice di Procedura Civile, comunicando la circostanza al Giudice Delegato;
12) divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare;

13 il professionista delegato provvede, come detto, alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto, ovvero alla vendita con incanto, redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione, con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, del Codice di Procedura Civile;

14) la cauzione potrà essere prestata in tutte le forme previste dall'articolo 173, quinto comma, delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile;

15) il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione e le modalità per il versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare, in unica soluzione, del prezzo di aggiudicazione e di un fondo spese pari al 10 (dieci) per cento del prezzo di aggiudicazione medesimo, salvi integrazioni e conteggio finale, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico;

16) il professionista delegato, in ogni caso, dà notizia al Giudice Delegato ed al Curatore dell'esito di ogni tentativo di vendita;

17) avvenuto il versamento del prezzo, il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e lo trasmette al Giudice Delegato, allegando allo stesso, se necessario, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile agli atti o, eventualmente, dal medesimo richiesto, anche tramite terzi incaricati, se non presente o non più in corso di validità;

18) il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione del medesimo a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni elencate a tal fine nel decreto di trasferimento medesimo, ai sensi dell'art. 586 del Codice di Procedura Civile;

19) il professionista delegato, rilevata la mancanza di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità alla stregua delle risultanze in atti, vi provvede, se del caso, contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento;

20) il professionista delegato redige l'avviso di cui all'art. 570 del Codice di Procedura Civile, applicando le norme dello stesso e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-quater di queste;

21) il professionista delegato comunica anche a mezzo telefax o a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, l'avviso di cui al capo precedente al Curatore

almeno 30 (trenta) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
22) il professionista delegato, nel redigere detto avviso, specifica, tra l'altro, che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, sono dallo stesso eseguite nel luogo da lui indicato;
23) nell'avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del settanta/ottanta per cento del valore dell'immobile, corrispondente a quello determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare o, se inferiore, al prezzo di aggiudicazione, a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cosiddetto protocollo A.B.I., ma come adottato con nota A.B.I. protocollo LG/003250 del 19 giugno 2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano, per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
24) nell'avviso medesimo, il professionista delegato avverte della possibilità di reperire presso il sito dell'A.B.I., presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ravenna, ovvero presso altro luogo da lui indicato, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa di cui al punto precedente per il medesimo Tribunale, invitando gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o delle filiali incaricate dalle banche stesse;
25) quanto alla pubblicità dei tentativi di vendita, il Giudice Delegato, ai sensi dell'articolo 490 del Codice di Procedura Civile, dispone fin da ora che, a cura del professionista delegato:
25a) sia data pubblicità dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche" di cui al primo comma del medesimo articolo, quando attivato, nonché, dell'avviso di vendita stesso, della presente delega e della perizia di stima, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto ed in forma unificata per entrambi i tentativi, mediante pubblicazione sul sito internet www.asteravenna.eu, sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e www.avvisinotarili.notariato.it e sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it;
25b) Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura di Edicom Finance S.r.l., via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, che procederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia, per una sola volta, sul sito www.asteravenna.eu e sui portali nazionali: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006, nonché sul

sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it ; un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato e redatto, a cura di Edicom Finance, sul quotidiano Il Resto del Carlino.

Le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i correlati servizi di geo-localizzazione di www.asteannunci.it dell'immobile attraverso la App per smartphone Gps Aste oltre alla pubblicazione, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. casa.it; immobiliare.it; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it) nonche' pubblicizzato come da standard contenuto nelle direttive fornite il 16.12.2015 o diversamente convenuto.

26) prova dell'eseguita pubblicità dovrà essere acclusa al fascicolo del professionista delegato;
27) in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice Delegato;
28) il professionista delegato è autorizzato ad estrarre dal fascicolo d'ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata, copia dei documenti necessari all'espletamento della propria attività;
29) tutte le spese da sostenersi per l'espletamento dell'attività di vendita delegata medesima, compresi eventuali compensi dovuti a terzi incaricati dal professionista delegato, dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare;

manda

la cancelleria per la comunicazione, al professionista delegato e alle altre parti, della presente ordinanza di delega.

Il Giudice Delegato

Il Funzionario di Cancelleria

TRIBUNALE DI RAVENNA
SEZ. FALLIMENTARE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
27 SET. 2017
IL CANCELLIERE

27 Settembre 2017
per accettare
per notaio delegato
dr. Alberto Fabi

E' copia conforme al suo originale
Ravenna, 27 SET. 2017