



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**CIRCOLARE CON DIRETTIVE SULLE VENDITE CONCURSUALI**

In seguito alle modifiche apportate dai decreti legislativi 9 gennaio 2006 N.5 e 12 settembre 2007 N. 169 alle disposizioni in materia fallimentare sono stati posti alcuni principi fondamentali riguardo le modalità di liquidazione dell'attivo fallimentare, in particolare:

a) il soggetto che esegue gli atti di liquidazione (salva specifica opzione ex art. 107, comma 2, L.F.) è il curatore, personalmente, o avvalendosi di soggetti specializzati da individuare alla luce di emanando regolamento del Ministro della Giustizia;

b) gli atti di liquidazione sono effettuati tramite procedure competitive, sulla base di stime effettuate da parte di operatori esperti, salvo che per i beni di modesto valore, assicurando, infine, la massima partecipazione ed informazione degli interessati a mezzo di adeguate forme di pubblicità. Dell'esito della vendita vanno poi informati, ex art. 107, comma 5 L.F., il Giudice delegato ed il Comitato dei creditori mediante deposito della relativa documentazione in cancelleria. Tale adempimento è essenziale, in quanto finalizzato alla verifica della rispondenza dell'individuazione dell'acquirente e della determinazione concreta delle condizioni di vendita rispetto ai criteri sopra indicati o più semplicemente al programma di liquidazione. In caso di incongruenze, o del mancato rispetto dell'iter procedurale previsto nel programma di liquidazione, -"gravi e giustificati motivi"-, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere del comitato dei creditori, il giudice delegato, ex art. 108 L.F., può sospendere le operazioni di vendita. Comunque il deposito della documentazione in cancelleria consente l'attivazione, sempre su istanza degli stessi soggetti sopra indicati, del potere del Giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

L'atto perfezionativo della vendita non è più costituito dal decreto di trasferimento, dato il mancato richiamo alle vendite disciplinate dal c.p.c., pertanto il titolo di acquisto, al di là dell'ipotesi dell'atto notarile, può essere costituito dal verbale di aggiudicazione unitamente al verbale di deposito del residuo prezzo di aggiudicazione, costituendo quest'ultimo atto di avveramento della condizione sospensiva cui è sottoposta ex lege l'aggiudicazione del bene. In tal senso vi è l'ordinanza del Presidente di questo Tribunale in data 3/4/2012, nell'ambito del procedimento n. 1910/20111 V.G.,, avente ad oggetto il diniego di trascrizione da parte del Conservatore dei RR.II., ora Gerente dell'Agenzia del Territorio del verbale di vendita immobiliare in una procedura fallimentare. Con detta ordinanza, incentrando la questione principalmente sulla qualifica di pubblico ufficiale del curatore, viene attribuito a quest'ultimo la paternità del verbale di aggiudicazione che, in quanto atto pubblico è idoneo alla trascrizione. Inoltre partendo dal presupposto del superamento dell'elencazione tassativa degli atti soggetti a trascrizione e della mancanza del principio della tipizzazione degli atti trascrivibili, si ritiene soggetti a trascrizione gli atti, che pur non rivestendo la forma della sentenza, siano ex art. 2645 c.c., relativi a beni immobili e produttivi degli effetti di cui all'art. 2643 c.c., ossia trasferimento di proprietà di beni immobili, in quanto gli obblighi di trascrizione discendono non dalla natura di un atto, ma dagli effetti prodotti (l'art. 2645 c.c. fa riferimento oltre ai contratti menzionati nell'art. 2643 c.c. ad ogni altro atto o provvedimento che produce, in relazione ai beni immobili o ai diritti immobiliari alcuni degli effetti dei contratti menzionati nel suindicato articolo 2643 c.c. ).

Sulla base di quanto emerso dall'analisi ed interpretazione combinata delle diverse norme applicabili alle vendite effettuate in materia fallimentare vengono impartite ai curatori e alla cancelleria le sottoelencate disposizioni da seguire per le vendite fallimentari competitive effettuate direttamente dal curatore ex art. 104 ter L.F.

Adempimenti del curatore.

- Nomina dello stimatore ex art. 87 comma II L.F, il quale per la predisposizione della perizia deve attenersi ai criteri indicati nell'allegato atto denominato "sommario perizia"
- Redazione del verbale di aggiudicazione secondo il fac-simile allegato;
- Deposito in cancelleria del verbale di aggiudicazione e della relativa documentazione ex art. 107 comma V L.F. (avviso di vendita e forme di pubblicità effettuate);
- Trasmissione all'Agenzia delle Entrate di copia informale del verbale di aggiudicazione per la liquidazione preventiva dell'imposta di registro;
- Deposito in cancelleria del verbale di versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, insieme alla copia del modello F23 attestante l'avvenuto versamento delle imposte dovute per la registrazione e liquidate in via preventiva dall'Agenzia delle Entrate;
- Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio del verbale di aggiudicazione unitamente al verbale di deposito del residuo prezzo di aggiudicazione;
- Istanza al Giudice Delegato per l'emissione del decreto di cui all'ultimo comma dell'art. 108 L.F. -decreto con il quale il Giudice Delegato ordina la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo-;
- Deposito in cancelleria della nota di trascrizione del verbale di aggiudicazione;

Adempimenti della cancelleria.

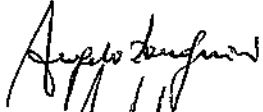
- Iscrizione del verbale di aggiudicazione unitamente al verbale di deposito del residuo prezzo di aggiudicazione nel registro repertorio e trasmissione all'Agenzia delle Entrate per la registrazione con la copia del modello F23, relativo al pagamento delle imposte dovute, già depositata dal curatore;
- Custodia dell'originale del verbale di aggiudicazione e di versamento del residuo prezzo di aggiudicazione;
- Rilascio copia esecutiva dell'originale del verbale di aggiudicazione e di versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, in quanto dal combinato disposto degli artt. 586 c.p.c. e 474 comma II n.3 e III c.p.c. tale verbale costituisce titolo esecutivo per il rilascio degli immobili aggiudicati, con la peculiarità che essendo l'originale custodito dalla cancelleria e non dal pubblico ufficiale - curatore- che ha ricevuto l'atto, le copie in forma esecutiva sono rilasciate dal cancelliere - quale depositario dell'atto- ai sensi dell'art. 743 c.p.c.

Allegati: 1) sommario perizia; 2) fac- simile verbale di aggiudicazione immobile 3) fac-simile verbale versamento residuo prezzo di aggiudicazione.

Manda alla cancelleria per la comunicazione al Presidente del Tribunale, al Dirigente del Tribunale ed ai curatori della presente circolare con i relativi allegati; al locale Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, al locale Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e alle locali Agenzia delle Entrate e del Territorio ora incorporate, della sola circolare.

Pescara, 20 giugno 2013

*I Giudici Delegati*

 (Dott. Angelo Zaccagnini)

 (Dott.ssa Anna Fortieri)

FALLIMENTO “ \_\_\_\_\_ ”

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI AGGIUDICAZIONE DI IMMOBILE**

Il Dott. \_\_\_\_\_, nominato con sentenza del Tribunale  
di Pescara in data \_\_\_\_\_, curatore nella procedura  
fallimentare \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ R.F., con

sede \_\_\_\_\_ in

\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_,

codice fiscale e partita IVA \_\_\_\_\_

premessò

che all'attivo della procedura fallimentare sopraindicata è stata

acquisita \_\_\_\_\_ la \_\_\_\_\_ seguente \_\_\_\_\_ unità

immobiliare: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

che \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ nominava \_\_\_\_\_ il

geom./arch./ing. \_\_\_\_\_ quale stimatore incaricato di

procedere alla redazione della relazione di stima;

che lo stimatore incaricato ha provveduto a depositare in

cancelleria la perizia di stima in data \_\_\_\_\_, valutando

l'immobile sopra descritto euro \_\_\_\_\_;

che in data \_\_\_\_\_ il programma di liquidazione veniva approvato

dal comitato dei creditori e successivamente comunicato al

Giudice Delegato che con decreto in data \_\_\_\_\_ ha autorizzato

l'adempimento degli atti ad esso conformi ex art. 104 ter L.F:

comma III/ 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 ai sensi dell'art. 107 comma III L.F. è stata data notizia delle operazioni di vendita, mediante notificazione dell'avviso di vendita redatto in conformità del programma di liquidazione ai creditori ipotecari e a quelli muniti di privilegio;

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 IV L.F.;

considerato

che sono pervenute N. \_\_\_\_\_ offerte si procede alla gara (*gara da effettuare secondo il programma di liquidazione, previa identificazione degli offerenti*)/ che è pervenuta un'unica offerta da parte del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, identificato con carta d'identità N. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ coniugato in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ (*inserire i dati del coniuge comprensivi del codice fiscale*);

procede alla gara

*Effettuare la descrizione delle modalità di svolgimento della gara,*

*oppure dare atto della presenza di un unico offerente.*

Dato atto di quanto sopra, l'immobile costituente il lotto consistente in: **(inserire la descrizione del bene con i dati catastali e confini e tutte le altre indicazioni fornite in perizia)**, 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-

è aggiudicato

al sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente in

\_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ C.F: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, coniugato in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ per il prezzo di €. \_\_\_\_\_. Il perfezionamento della vendita è condizionato al versamento del saldo prezzo, che verrà fatto risultare da verbale da allegare al presente atto, da effettuare mediante *(indicare le modalità di versamento, ossia assegno circolare non trasferibile, bonifico, ecc.)* dedotto il deposito cauzionale di euro \_\_\_\_\_, entro il termine di giorni \_\_\_\_\_ a partire da oggi. Gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione e voltura catastale presso la competente agenzia delle entrate del presente verbale unitamente al verbale di versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, bolli sulle copie autentiche, spese ed attività necessarie per la cancellazione dei gravami) sono a carico del sopra indicato

acquirente. Ricorrendone i presupposti, il detto acquirente dovrà presentare, a proprie esclusive spese, eventuale domanda di sanatoria secondo la disciplina delle seguenti disposizioni di legge a seconda della ipotesi concreta:

- art. 17 ultima parte Legge 47/85;
- art. 40 ultima parte Legge 47/85 e successive modifiche;
- art. 46 comma V Decreto Legislativo 380/01 (Testo Unico sull'edilizia);

entro 120 giorni dall'accertato versamento del residuo prezzo di aggiudicazione che costituisce condizione di definitiva efficacia della vendita.

Il presente atto, ai sensi degli artt. 586, 474, II comma N.3 e III comma c.p.c. costituisce titolo esecutivo per il rilascio degli immobili aggiudicati nei confronti del precedente proprietario, dell'attuale occupante e di chiunque si trovi nella disponibilità dell'immobile senza titolo autonomo opponibile alla procedura.

Il presente atto resterà depositato in originale in cancelleria cui spetta il rilascio di copie ex art. 743 c.p.c. e l'apposizione di formula esecutiva ex art. 475 c.p.c.

Pescara li

Il Curatore

L'Aggiudicatario

FALLIMENTO " \_\_\_\_\_ "

**VERBALE DEPOSITO RESIDUO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE  
(ATTO DI QUIETANZA)**

Il giorno \_\_\_\_\_, davanti al dott. \_\_\_\_\_, nominato con sentenza del Tribunale di Pescara in data \_\_\_\_\_, curatore della procedura fallimentare N. \_\_\_\_\_ R.F., con sede in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, codice fiscale e partita Iva: \_\_\_\_\_, presso lo studio del citato curatore in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ è comparso il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ (identificato mediante \_\_\_\_\_) / quale legale rappresentante della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, con verbale in data \_\_\_\_\_ dell'immobile costituente il lotto \_\_\_\_\_ (inserire la descrizione del bene con i dati catastali),

premessi

- che si è provveduto ad informarne il giudice delegato ed 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 e nella citata qualità consegna al curatore dott. \_\_\_\_\_ i sottoelencati titoli di pagamento:

1. assegno circolare Banca \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ emesso il \_\_\_\_\_ di euro \_\_\_\_\_ /ricevuta della Banca \_\_\_\_\_ attestante l'avvenuto bonifico con valuta in data \_\_\_\_\_ sul conto corrente N. \_\_\_\_\_ (inserire la descrizione delle modalità di pagamento effettuato).

I titoli sopra menzionati e descritti per la complessiva somma di € \_\_\_\_\_ vengono incassati dal Curatore a **titolo di saldo prezzo finale**, dedotta la cauzione di euro \_\_\_\_\_, già versata in data \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_.

Il presente atto costituisce parte integrante del verbale di aggiudicazione in data \_\_\_\_\_.

L.C.S.  
L'Aggiudicatario  
(Sig. \_\_\_\_\_)

Il Curatore  
(Dott. \_\_\_\_\_)

## SOMMARIO PERIZIA

Incarico .....	
Premessa .....	
Titolarità.....	
Confini .....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Parti Comuni.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	
Stato di occupazione .....	
Provenienze Ventennali .....	
Formalita pregiudizievoli.....	
Normativa urbanistica.....	
Regolarità edilizia .....	
Vincoli od oneri condominiali .....	
Stima / Formazione lotti .....	
Riepilogo bando d'asta .....	
<b>Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: €</b> .....	
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	

ILLCASO.it