



TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI E CONCURSUALI

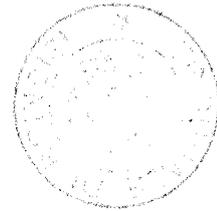
Procedura R.G. n. 10000/1839/20¹⁷~~20~~ ACCORDI DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI

G.D. Dott. Antonio Ivan NATALI

Liquidatore: Dott.ssa Miriam CARLUCCI

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice Delegato



- Visto l'articolo 14 *novies* Legge n. 3 del 27 gennaio 2021
- Visti gli artt. 490 e 569 e ss. C.p.c.;
- Ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto del compendio immobiliare acquisito all'attivo della "Procedura R.G. n. 10000/1839/20¹⁷~~20~~ ACCORDI DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI";
- Esaminati gli atti della procedura e in particolare la perizia di stima redatta dall'Ing. Marco Grasselli sui n. 7 diversi comparti immobiliari
- Tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto in parola;

ORDINA

- la vendita senza incanto dei beni immobili acquisiti all'attivo della "Procedura R.G. n. 10000/1839/20¹⁷~~20~~ ACCORDI DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI";

AVVERTE

Che l'offerta, per essere valida, deve essere pari o superiore al prezzo base stabilito con le modalità appresso indicate, pur essendo possibile, ex art. 571 co. 2 c.p.c., un'offerta minima di partecipazione non inferiore al 75% del prezzo base; la cauzione deve corrispondere al 10% del prezzo offerto; il rilancio minimo delle offerte in aumento viene stabilito nella misura pari al 5% arrotondato in eccesso.

L'offerente deve consultare le perizie dell'Ing. Grasselli agli atti della procedura - alle quali si fa espresso rinvio - non solo per la descrizione dettagliata e compiuta dei beni posti in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per la relativa consistenza e condizione urbanistica.

INDIVIDUA

I beni da porre in vendita come di seguito:

Lotto 1: villa singola con box doppio sita nel Comune di Fasano in C.da Gordini, Foglio 61, part. 1205, sub. 1 -2 del valore di Euro 158.940,00;

Lotto 2: appartamento sito Fasano, Selva di Fasano, C.da Gordini, foglio 49, part. 574, sub. 5 del valore di Euro 88.158,00;

Lotto 3: appartamento sito Fasano, Selva di Fasano, C.da Gordini, foglio 49, part. 574, sub. 4 del valore di Euro 77.700,00;

Lotto 4: appartamento sito Fasano, Selva di Fasano, C.da Gordini, foglio 49, part. 574, sub. 6 del valore di Euro 71.820,00;

Lotto 5: appartamento sito Fasano, Selva di Fasano, C.da Gordini, foglio 49, part. 574, sub. 7 del valore di Euro 64.680,00;

Lotto 6: Rustico sito in Fasano alla C.da Gordini, foglio 53, part. 628, sub. 1 ed annesso vigneto iscritto al Foglio 53, part. 630 del valore di Euro 50.000,00;

Lotto 7: immobile rustico sito nel Comune di Martina Franca, C.da Cristi, foglio 16, part. 345, sub. 1 ed annesso terreno agricolo iscritto al Foglio 16, part. 344 (uliveto) del valore di Euro 50.000,00.

Gli immobili sono liberi e sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Ing. Marco Grasselli

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia di evizione, vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, difformità, vincoli o servitù ovvero la mancanza di qualità, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni ovvero, ancora, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti ovvero alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e così via), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Ad esclusive spese e cure dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, salvo diversa comunicazione del Liquidatore.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui alla L.47/1985 e successive modifiche, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

SPESE E ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (iva se dovuta, imposte di registro, ipotecarie e catastali, bolli e così via) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni, vulture ed eventuali compensi al tecnico incaricato per trascrizione, vultura e cancellazioni, bolli su copie autentiche e così via) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per i costi vivi necessari per cancellazione gravami e relativi bolli che sono a carico della procedura di liquidazione.

Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'iva secondo il meccanismo del "reverse charge".



In caso di variazioni di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

L'offerta di acquisto deve essere depositata, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, al funzionario giudiziario della cancelleria fallimentare del Tribunale di Brindisi in busta chiusa (dot.ssa Anna Di Lorenzo), senza segni di riconoscimento all'esterno, sulla quale dovranno essere esclusivamente indicati la data della vendita, il nome del Liquidatore e il nome del G.D., entro e non oltre le ore 12 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato.

In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

Nella dichiarazione di offerta, da depositarsi in bollo, unitamente a copia del documento d'identità e codice fiscale, personalmente o tramite procuratore legale per persona da nominare, munito di procura notarile, gli offerenti dovranno indicare:

- se l'offerente è persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio, recapito telefonico, indirizzo mail o pec, stato civile e, se coniugato, i dati anagrafici del coniuge e il regime patrimoniale prescelto (comunione o separazione dei beni); se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegarsi all'offerta stessa;

- se l'offerente è una società o un soggetto diverso da persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria) e le generalità del legale rappresentante;

- il numero del fallimento e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato dal Giudice nell'ordinanza di vendita ovvero a quello, non inferiore di oltre un quarto del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta, ex art.571 c.p.c.;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e la dichiarazione, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 del D.Lgs. 192/2005, di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura concorsuale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta deve essere pari al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, ovvero maggiore.

L'offerente può proporre anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita e quindi non inferiore a:

- 119.205,00 Euro per il lotto n. 1 (pari al 75% del valore peritato)
- 66.118,50 Euro per il lotto n. 2 (pari al 75% del valore peritato)
- 58.275,00 Euro per il lotto n. 3 (pari al 75% del valore peritato)
- 53.865,00 Euro per il lotto n. 4 (pari al 75% del valore peritato)
- 48.510,00 Euro per il lotto n. 5 (pari al 75% del valore peritato)
- 37.500,00 Euro per il lotto n. 6 (pari al 75% del valore peritato)
- 37.500,00 Euro per il lotto n. 7 (pari al 75% del valore peritato)



Ai sensi dell'art.572 c.2 c.p.c., se il prezzo è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se, invece, il prezzo dell'unica offerta pervenuta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore a un quarto, ai sensi dell'art.572 c.3 c.p.c., il G.D. darà luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c..

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito di:

- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura n. 10000/1839/2020 ACC Tr. di Brindisi, Liquidatore Dott.ssa Miriam Carlucci"

- fotocopia di documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare se si tratta di minore;

- certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, se l'offerente è una società o un soggetto diverso da persona fisica.

L'offerta non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile:

- se perverrà oltre il termine stabilito dal Giudice;

- se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

- se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;

- se la cauzione verrà versata in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

e comunque nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2°c., c.p.c..

L'offerta è irrevocabile e la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Se l'acquirente intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge), deve rendere la relativa dichiarazione all'atto della presentazione dell'offerta ovvero, al più tardi, al momento dell'aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento.

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'udienza fissata per il 19/09/2023 ai sensi degli artt 571 ss. c.p.c., che si terrà presso il Tribunale di Brindisi - Via Lanzellotti - aula

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento.

Ai sensi del novellato art. 573 c.p.c., se pervengono più offerte, gli acquirenti sono invitati ad una gara a partire dall'offerta più alta.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, viene accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base) ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, viene accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base).

In tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta può non essere immediatamente accolta restando comunque ferma per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 120° giorno successivo alla sua presentazione; in tal caso entro tale termine la procedura comunicherà all'offerente, con raccomandata a.r. (o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione e tempo di pagamento del saldo del prezzo e delle spese.

Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

Se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione (ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto di ogni elemento utile indicato nell'offerta e, in particolare, dell'entità del prezzo, dalle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento).

TRASFERIMENTO DEI BENI DI CIASCUN LOTTO

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l. fall., il Liquidatore potrà sospendere la vendita, ove nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospende o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, l. fall.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO PER OGNI LOTTO

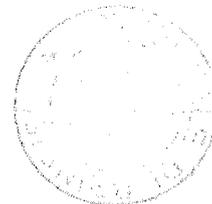
L'aggiudicatario, per ogni lotto di cui è risultato aggiudicatario, è tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre Iva come per legge, se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00, entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante due diversi bonifici bancari (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre Iva come per legge, se dovuta; l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore a € 1.500,00) sul conto corrente intestato alla Procedura di Liquidazione del Patrimonio le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore ovvero, in alternativa, mediante due assegni circolari (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre Iva come per legge, se dovuta; l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento e comunque una somma non inferiore a € 1.500,00) non trasferibili intestati a "Procedura n. 10000/1839/2020 ACC Tr. di Brindisi, Liquidatore Dott.ssa Miriam Carlucci".

Il Liquidatore comunicherà all'acquirente (anche dopo il decreto di trasferimento) gli eventuali superiori importi a suo carico per oneri fiscali e spese di vendita da corrispondersi ad integrazione del fondo spese già versato.

Tali somme dovranno essere versate con le stesse modalità sopra indicate nei cinque giorni successivi.

L'eventuale eccedenza verrà restituita.

Se l'aggiudicatario non deposita il saldo del prezzo di aggiudicazione e l'importo per spese di trasferimento entro i termini stabiliti, decade dall'aggiudicazione e perde la cauzione a titolo di multa.



Il prezzo residuo potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art. 569, terzo comma, c.p.c., quando ricorrono giustificati motivi.

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490, co.1 c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e che il Liquidatore Dott.ssa Miriam Carlucci e, domiciliato per la procedura nel suo studio sito in Carovigno (BR) Via Genova n. 22, tel. 3339049025, provveda altresì a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita), almeno 60 giorni prima della data di apertura delle buste, sul sito web www.astalegale.net ed eventualmente su altri siti web a scelta del Liquidatore, inserendo la relazione di stima, l'ordinanza di vendita, l'avviso, le foto (da ogni atto dovrà essere eliminato ogni dato sensibile);

In assenza di attivo, il liquidatore potrà richiedere al giudice delegato specifica autorizzazione alla prenotazione a debito del contributo dovuto. Il funzionario competente effettuerà tempestivamente la prenotazione ed annoterà il corrispondente numero del mod. 2ASG sulla copia conforme della predetta autorizzazione:

- che il Liquidatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.107, comma 3, l. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza, ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori iscritti non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 c.c.), ai creditori comunque muniti di privilegio speciale iscritto sugli immobili.

Brindisi, 18 MAG 2023

Il GD

Dott. Antonio Ivan Natali

REPUBBLICA ITALIANA
Brindisi 18 MAG 2023
Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Concetta DE MARIA
Antonio De Nasci

esperimento, la possibilità di formulare offerte al prezzo ribassato, mettendo almeno in astratto il Semeraro in condizioni di poter adempiere all'accordo con i creditori;

- con nota PEC del 13.6.2023 (doc. 7), la liquidatrice ha comunicato di non poter accogliere le richieste formulate, in quanto: (1) la bozza sarebbe stata fornita dalla Cancelleria; (2) ottenuta l'autorizzazione da parte del GD, la liquidatrice - si cita testualmente - non avrebbe "alcun potere di intervenire in deroga alla normativa vigente e previgente richiedendo al Giudice la revoca di un suo provvedimento"; pertanto, prosegue la Dott.ssa Carlucci, la modifica richiesta non può essere apportata "in quanto contraria a norme imperative" (sic).

Tanto premesso e considerato, il sig. Luigi Semeraro, ut supra rappresentato e difeso,

CHIEDE

che S.V. Ill.ma Voglia, per le ragioni innanzi esposte, disporre la sospensione della vendita fissata per il giorno 19 settembre 2023, di cui all'ordinanza emessa in data 18 maggio 2023, ed ordinare al Liquidatore di provvedere alla riformulazione dell'ordinanza medesima e del pedissequo avviso in maniera tale da:

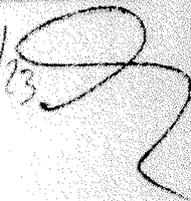
- (1) prevedere una vendita in via telematica, astrattamente più competitiva di una tradizionale vendita analogica in presenza;
- (2) escludere, quanto meno nel corso del primo esperimento, la possibilità di formulare offerte al c.d. prezzo minimo (ribassato del 25%).

Con osservanza.

Bari, 26 giugno 2023

Avv. Alessandro Volpe

Avv. Paolo Spezzati

6/7/23 

Dep. 5/7/23 

Vi si chiede la sospensione della vendita ex se solo mezzo tempo di disporre le offerte di nuovo avviso, senza decurtazione

