



TRIBUNALE DI BRINDISI

Sezione Civile – Settore Procedure Concorsuali

N°24 /2021 R.G. Fall. - Curatore: dott.ssa Tiziana Mauro

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

Il Giudice Delegato dott. Francesco Giliberti

- letti gli atti e i documenti del fallimento n. 24/2021 e in particolare la perizia di stima dell'agronomo Dott. Oronzo Gaetano Milone,
- Visto gli art. 490 e 569 e ss. c.p.c.
- ritenuta altresì l'opportunità di procedere , conformemente alle disposizioni del c.p.c. alla vendita SENZA INCANTO del compendio acquisito alla procedura;
- atteso che, inoltre, ai sensi dell'art. 569, rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

ORDINA

che la vendita abbia luogo con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona, di cui
all'art. 21 D.M. 26.2.2015, n. 32, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

INDIVIDUA

i beni da porre in vendita nei lotti formati nella relazione di stima dell'esperto, da intendersi qui
integralmente richiamata.

AVVERTE

che l'offerta, per essere valida, deve essere pari al prezzo base stabilito con le modalità appresso
indicate, pur essendo possibile ex art. 571, comma 2, c.p.c. una 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% del prezzo base,
arrotondato in eccesso.

L'offerente deve consultare la perizia, alla quale si fa espresso rinvio, non solo per la descrizione

dettagliata e compiuta del compendio pignorato posto in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DISPONE

che il curatore Dott.ssa Tiziana Mauro svolga le operazioni di vendita, proceda alla determinazione

del valore dell'immobile secondo quanto contenuto nella relazione peritale.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita 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; che la vendita è a corpo

e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la

garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 fallito, 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 tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia l'aggiudicatario, potrà,

ove consentito, ricorrere alla disciplina della L. 47/1985 e presentare, a sua cura e spese, domanda

in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (IVA se dovuta, imposta di registro, ipotecarie e catastali e così via) e tutte le altre

spese relative alla vendita (trascrizioni, vulture, bolli ec), sono a carico dell'acquirente, fatta

eccezione dei costi vivi per la cancellazione dei gravami a carico della procedura fallimentare.

Nei

casi previsti dalla legge è possibile la non applicazione dell'iva secondo il meccanismo del "reverse

charge". In caso di variazioni di aliquote o di imposizioni successive ad eventuali modifiche normative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità vigenti all'atto dell'emissione di decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla

risoluzione del contratto.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

- le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente del gestore, indicato dal delegato nell'avviso di vendita,
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto del gestore al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

I. Il curatore avrà cura di procedere alla pubblicità dell'ordinanza di vendita, da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta, con le seguenti modalità:

- inserzione sul sito internet ASTALEGALE.NET, omettendo i dati catastali ed i confini;
- inserimento dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il curatore, immediatamente dopo la comunicazione della presente ordinanza o dal verbale di rifissazione della vendita, al fine di procedere all'inserimento dell'avviso di vendita sul PVP, deve

procedere al pagamento del contributo telematico pari a 100 € per ciascun lotto posto in vendita e

dell'importo corrispondente al costo di gestione della gara telematica.

In assenza di attivo, il curatore potrà richiedere al giudice delegato specifica autorizzazione alla

prenotazione a debito del contributo dovuto che, il funzionario competente effettuerà tempestivamente ed annoterà sulla copia conforme dell'autorizzazione apponendovi il corrispondente numero del mod. 2ASG.

Il Tribunale delega alla società Oxanet gli adempimenti di pubblicità di seguito indicati:

- a) Inserimento dell'ordinanza di vendita e dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) Pubblicità ex art. 490, co. 2, cpc, sul sito legale www.oxanet.it

Pertanto, il curatore dovrà trasmettere ad Oxanet.it srl, almeno 75 giorni prima dell'udienza di vendita, i seguenti documenti

1. la ricevuta telematica in formato .XML del contributo ex art. 18 bis TU 115/02 inviatagli dal

creditore ovvero l'autorizzazione alla prenotazione a debito munita del numero del mod.

2ASG;

2. l'ordinanza di vendita e il verbale di rifissazione, l'avviso di vendita, la relazione di stima, le

fotografie e le planimetrie, previa oscurazione di ogni dato "personale" e/o "identificativo".

La società Oxanet.it srl dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati inderogabilmente almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. Si precisa che le richieste

di pubblicazione prive della ricevuta telematica di pagamento delle spese di pubblicità sul portale

non saranno lavorate da Oxanet.it, società delegata agli adempimenti di cui sopra.

Solo ove il curatore lo ritenga necessario, si autorizza l'esecuzione di pubblicità facoltativa con:

- manifesti in Brindisi e nel luogo in cui si trovano i beni oggetto della pubblicità;
- pubblicità su testata giornalistica locale (Tuttomercato se il numero della procedura è pari o Gazzetta del Mezzogiorno se il numero della procedura è dispari), omettendo nell'inserzione il nome del Giudice.

Il curatore indicherà alla oxanet.it, tutti i dati per consentire la fatturazione. Il curatore depositerà telematicamente:

- l'avviso di vendita non oltre 10 giorni dall'ordinanza di vendita o dal verbale di rifissazione della vendita;
- la prova attestante l'avvenuto inserimento dell'avviso di vendita sul PVP, unitamente alle ulteriori formalità pubblicitarie eseguite, almeno 5 giorni prima della vendita.

II. Il curatore interverrà alle udienze fissate dal giudice delegato e procederà alle operazioni relative alla vendita con modalità telematiche. Con la precisazione che la vendita delegata non può essere rinviata o sospesa se non per ordine del Giudice. Il curatore provvederà

altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal curatore.

III. Il curatore segnalerà tempestivamente il mancato versamento del saldo prezzo o delle spese da parte dell'aggiudicatario; nel caso invece di versamento integrale del prezzo e delle spese, entro i dieci giorni successivi, procederà a predisporre la bozza del decreto di trasferimento affinché sia sottoposto al giudice; successivamente, provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, quest'ultima, improrogabilmente, entro 30 gg dal deposito del decreto, e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie; procederà alla notifica del decreto di trasferimento all'aggiudicatario e alla comunicazione del decreto di trasferimento alla pubblica amministrazione nel caso in cui l'immobile venduto sia interessato da vizi sanabili. Il curatore entro 5 giorni dal completamento delle attività di pubblicazione del decreto di trasferimento relazionerà al Giudice Delegato

MODALITA' OPERATIVE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E ATTIVITA' SUCCESSIVE ALLA VENDITA

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Oxanet.it srl.
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche e specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del curatore
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il curatore Dott.sa Tiziana Mauro

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo, delle modalità di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

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

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se inferiore di oltre il 75% del prezzo base;

- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura

inferiore al prezzo da lui offerto;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze di assegnazione da parte del

creditore/i ex art.588 c.p.c..

Il prezzo offerto deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base con le seguenti precisazioni: se

il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base la domanda di partecipazione all'asta è senz'altro

accolta; se, invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, in misura non superiore al 75%, si

procederà alla aggiudicazione solo quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e la cauzione sarà trattenuta in caso di

rifiuto dell'acquisto.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c, in caso di più offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più

alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma

1 let. f) del D.M. 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte,

salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli

offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). Se gli

offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se assente.

L'offerta

migliore è quella in ordine di prezzo più alto. 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.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura

pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso e indicato dal curatore nell'avviso di vendita. La

gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza

che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno

agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico

bancario; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione,

rendendone conto, all'esito, al curatore. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e

comunque non oltre cinque giorni sul c/c intestato alla procedura e aperto dal curatore.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad 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 ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione,

(termine perentorio – Cass., n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifico bancario sul conto corrente

intestato alla procedura ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta; l'altro relativo al 18% delle spese di

trasferimento). Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento

del prezzo residuo e delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 1/08 al

31/08 (Cass., n. 12004/12).

Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato dal G.D, 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, qualora venga richiesto nell'offerta e ricorrano giustificati motivi.

Con il medesimo decreto il G.D. può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari

finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il

trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal curatore su autorizzazione del

giudice, entro trenta giorni dall'adozione del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio

dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o in caso di rifiuto

dell'acquisto, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà

trattenuta a titolo di multa. Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non

ha versato anche una sola rata ed il giudice dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già

versate. Con lo stesso decreto il giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso

di rilasciare l'immobile.

Il decreto è attuato dal curatore a norma dell'art 560, comma 4, c.p.c. In caso di successiva vendita

del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura).

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, il curatore fisserà un secondo esperimento

di vendita senza incanto determinando il prezzo base in misura ridotta del 25% rispetto al prezzo

base precedente. Se anche il secondo tentativo di vendita risulterà infruttuoso, il curatore fisserà

un terzo tentativo con riduzione del prezzo base pari al 20% e, infine un quarto e ultimo tentativo

con ribasso del 15%, all'esito del quale il fascicolo sarà obbligatoriamente rimesso al giudice.

In

caso di decadenza dell'aggiudicatario, il nuovo esperimento d'asta verrà fissato senza riduzione di

prezzo di aggiudicazione. In ogni caso, i quattro tentativi di vendita senza incanto devono avvenire

nel rispetto del termine massimo di 18 mesi.

Il curatore relazionerà al Giudice qualora, nell'espletamento della vendita senza incanto, riterrà di

non far luogo alla aggiudicazione laddove il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, entro il

limite del 75%, ritenendo invece sussistere la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con

una nuova vendita.

FISSA INNANZI AL CURATORE

la vendita senza incanto per il giorno che verrà da questi concordato con il Gestore, tenuto presente

che la vendita dovrà tenersi il primo e il terzo lunedì di ogni mese dalle ore 09:00 alle ore 14:00,

nel rispetto dei termini previsti per la pubblicità legale secondo il calendario pubblicato da:

Astalegale.net sul sito del Tribunale di Brindisi, sezione "Vendite Giudiziarie"- "Pubblicità" – "Calendario Pubblicazioni". Il curatore provvederà alla deliberazione sulle offerte ai sensi

dell'art. 572 c.p.c., alla gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c

Manda alla cancelleria per la trasmissione telematica del presente atto al curatore/custode.

Brindisi, 27/02/2026

IL GD

Dott. Francesco GILIBERTI