

Concordato Preventivo

in liquidazione

N.U.C.P.: 21/2013

Giudice Delegato: Dott. ssa Rosa Pasculli

Commissari Giudiziali: Avv. Grazia D'Alonzo e Dott. Nicola Notarnicola

Commissari Liquidatori: Avv. Emma Castellaneta e Dott. Giuseppe Bellomo, con studio in Bari

alla via Melo da Bari n. 120 - 70121 BARI

tel e fax: 080 4034043 E - mail: [studiolegale@emmacastellaneta.com](mailto:studiolegale@emmacastellaneta.com);[istria@studiobellomo.com](mailto:istria@studiobellomo.com)

41

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Ill.mo Signor Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Pasculli**

I sottoscritti avv. Emma Castellaneta e dott. Giuseppe Bellomo, nella qualità di Commissari Liquidatori della procedura di concordato preventivo in epigrafe,

**p r e m e s s o   c h e:**

- 1) in data 31.10.2019 è stata depositata istanza per chiedere al G.D. che venga disposta la vendita del compendio immobiliare dei beni immobili acquisiti alla procedura e stimati, giusta perizia redatta dall' Ing. Dora Foti (all. 1);
- 2) con provvedimento reso in data 19.11.2019, il Giudice Delegato chiedeva di precisare se ci sono stati precedenti tentativi di vendita e le modalità stabilite dal G.D. come da decreto di omologa.

Tanto premesso, i sottoscritti Commissari Liquidatori, precisano quanto segue:

- a) la richiesta inoltrata al G.D. riguarda il primo esperimento di vendita del compendio immobiliare descritto nell' istanza di vendita depositata il 31.10.2019, ad eccezione dell' immobile sub. 1 oggetto di sequestro preventivo n. 3700/18 R.G. e non vi sono stati precedenti tentativi di vendita;
- b) il Tribunale di Bari, nel decreto di omologa Cron. 693 in data 23.01.2014 che si allega, non ha stabilito nulla in merito alle modalità di vendita dei beni



Concordato Preventivo

N.U.C.P.: 21/2013

Giudice Delegato: Dott. ssa Rosa Pasculli

Commissari Giudiziali: Avv. Grazia D'Alonzo e Dott. Nicola Notarnicola

Commissari Liquidatori: Avv. Emma Castellaneta e Dott. Giuseppe Bellomo, con studio in Bari  
alla via Melo da Bari n. 120 - 70121 BARI

tel e fax: 080 4034043 E - mail: [studiolegale@emmacastellaneta.com](mailto:studiolegale@emmacastellaneta.com);  
[istria@studiobellomo.com](mailto:istria@studiobellomo.com)

della procedura e ha rimesso al G.D. la determinazione delle modalità di liquidazione (cfr. all. 2) - punto sub. E).

Con osservanza.

Si allega: 1) copia istanza di vendita depositata il 31.10.2019; 2) copia del decreto di omologa Cron. 693 in data 23.01.2014.

Bari, 26 novembre 2019

I COMMISSARI LIQUIDATORI

Avv. Emma Castellaneta

Dott. Giuseppe Bellomo

legno

V<sup>o</sup> il decreto di omologa che tratta al G.D. per la vendita;  
ritenuto che la stessa procedura voluttaria della vendita  
Inoltre: (art. 570 e art. 571 h.c. CPC) prevede la liquidazione  
di debite le operazioni di vendita ed un professionista  
istesso agli effetti di cui all'art. 148 ter disp. et. CPC;  
ritenuto che nel caso di specie tale modalità di vendita  
è anche la più funzionale ai fini della liquidazione;  
P.Q.R.

visti gli art. 107 C.F., 570 e 571 h.c. CPC

ORDINA (all. 1)

la vendita di cui alle istanze e delle operazioni  
di vendita con modalità tenute a C'Avv. FABIO  
MARTANO affinché proceda alle condizioni di cui alle  
dette istanze. Si comunicano ai liquidatori e al profes-  
sista oggetto -

Bari, 14. 12. 2019

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Bari, 16. 12. 2019

L'Assistente Giudiziario  
(Dott. ssa Teresa Tranquillo Minerva)  
Teresa Tranquillo Minerva

lun  
Nell



Segue provvedimento del 16. 12. 2013



lll

**TRIBUNALE DI BARI**

**- SEZIONE FALLIMENTI -**

C.P.  
[FALLIMENTO N.] 21/2013 [R.F.]

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ROSA PASCULLI**

LIQUIDAZIONE  
[CURATORE]: AW. ERNA CASTELLANETA E DOTT. GIUSEPPE BEUONO

**PROFESSIONISTA DELEGATO: AW. FABIO MARTANO**

**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA**

Il Giudice Delegato,

- letta l'istanza di vendita presentata dal Curatore del fallimento in epigrafe;
- ritenuto che la disciplina codicistica delle vendite immobiliari (art. 570 e art. 591 bis c.p.c.) prevede la possibilità di delegare le operazioni di vendita ad un professionista inserito negli elenchi di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.;
- ritenuto, altresì, che, nel caso di specie, tale modalità di vendita sia anche la più funzionale ai fini della liquidazione fallimentare;
- visti l'art. 107 L.F., nonché gli artt. 570 e segg. e 591 bis c.p.c.

**ORDINA**

la vendita, con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, a mezzo del professionista delegato, \_\_\_\_\_, nominato con provvedimento del \_\_\_\_\_, della seguente unità immobiliare di pertinenza del fallimento in epigrafe:

**LOTTO**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il bene di cui sopra é meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE:** € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_),  
oltre imposte ed oneri di legge;

**RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA:** € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_);

**OFFERTA MINIMA:** € \_\_\_\_\_ (pari al 75% del prezzo base);

#### **DISPONE**

- che le operazioni relative alla vendita si svolgano secondo le modalità precisate come di seguito, nel rispetto del termine ex art. 569, co. 3, primo periodo, di 120 giorni per la presentazione delle offerte d'acquisto, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, che sarà richiesta entro 60 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega;
- che il Professionista delegato provveda allo svolgimento delle attività di cui all'art. 591 bis, comma 3 (eccetto quelle indicate ai numeri 1, 7, 10, 12) c.p.c., nonché alle operazioni di vendita, compresi gli eventuali successivi esperimenti di vendita con i ribassi di legge ex art. 591 c.p.c., alla predisposizione della bozza di decreto di trasferimento, alla cancellazione dei gravami e le altre attività connesse e consequenziali.

#### **FISSA**

- per lo svolgimento delle operazioni di vendita delegate il termine di 12 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza.

#### **AUTORIZZA**

- il Curatore fallimentare a fornire al Professionista delegato ogni informazione e/o documento ritenuto utile per la formazione dell'avviso di vendita.

#### **DISPONE**

- che le condizioni di vendita e gli adempimenti cui sono tenuti il Curatore fallimentare e il Professionista delegato siano regolati dalle seguenti disposizioni.

#### **1. Condizioni della vendita**

- La vendita sarà disposta a corpo e non a misura, con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni suindicati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita si deve considerare come forzata e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di 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 degli impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, 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.

- 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.

- Tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nel bene immobile oggetto della presente vendita al momento della consegna saranno ad esclusive cure e spese dell'acquirente. - L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; esse saranno cancellate a cure e spese della procedura fallimentare, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

- Ogni onere fiscale e tutte le altre spese relative alla vendita, così come comunicati dal Professionista delegato dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

- Il pagamento del saldo del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza di tale indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

- I partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti dalle banche.

- La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice delegato a seguito dell'integrale pagamento del prezzo e di quanto dovuto per spese ed imposte. Il decreto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona**

a) Il **Gestore designato** per la vendita telematica è la società Edicom Servizi S.r.l.

- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari; il sito di detto portale ([www.doauction.it](http://www.doauction.it)) sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Professionista delegato.
- c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

### **3. Avviso di vendita**

Il Professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita e procederà alla vendita secondo le seguenti modalità:

- a) L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al Professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica (d'ora innanzi, semplicemente "Gestore" o "Gestore designato"), come sopra indicato;
- b) la data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche, festivi) successivo a quello di scadenza della presentazione dell'offerta; si procederà all'apertura e all'esame delle offerte, nonché alle operazioni di gara con modalità telematiche e tempistiche indicate nella presente ordinanza;
- c) per l'identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto nonché alle successive precisazioni ed integrazioni, in atti;
- d) il prezzo-base sarà quello innanzi indicato;
- e) l'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571, co. 2 c.p.c. (somma inferiore al prezzo base di non oltre un quarto) dovrà essere specificamente indicato;
- f) sarà specificato che l'offerta d'acquisto potrà essere formulata da chiunque, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del Gestore designato;
- g) si indicheranno le coordinate (codice IBAN) del conto corrente bancario intestato alla procedura, su cui saranno versate le cauzioni, il saldo prezzo e ogni altra somma della procedura, come anche in seguito specificato; il conto corrente bancario dovrà essere munito del servizio di home banking di sola visibilità e le relative credenziali per l'accesso online dovranno essere poste direttamente a disposizione della Cancelleria fallimentare del Tribunale, la quale provvederà a fornirle ai Delegati, a loro richiesta, per le incombenze ad essi demandate in funzione delle vendite (verifica dell'accredito delle somme);

- h) si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo;
- i) sarà indicato il nominativo del Curatore fallimentare, con il relativo indirizzo di studio, il numero di fax e l'indirizzo e-mail, per consentire gli accessi e le visite all'immobile.

Il Professionista delegato provvederà, almeno 45 giorni prima del giorno fissato per la vendita, alla notifica dell'avviso di vendita, unitamente alla presente ordinanza, ai creditori ammessi al passivo, ai creditori ipotecari iscritti non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 c.c.), ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis c.c., ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile, agli occupanti dell'immobile con o senza titolo.

#### **4. Pubblicità**

Della vendita deve darsi pubblica notizia nei modi seguenti.

- a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*".

Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal soggetto incaricato dei servizi pubblicitari.

- b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al soggetto incaricato, la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale *www.tribunale.bari.it* e/o sul sito distrettuale *www.giustizia.bari.it*. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla *privacy* e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal Professionista incaricato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita al Soggetto incaricato della pubblicità.

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione.

- c) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre: ad inserire l'avviso, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.; a redigere l'estratto per la pubblicità; ad affiggere 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; ad

inviare l'estratto, attraverso idoneo servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

- Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto, salvo diverse previsioni di convenzione concordate con la sezione fallimentare del Tribunale.

- Il Curatore fallimentare effettuerà, ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, il pagamento dell'importo di € 100,00 per ogni lotto posto in vendita entro 10 giorni dalla data del presente provvedimento o dalla data di vendita andata deserta per gli esperimenti successivi, con le modalità indicate sul sito di tale Portale, dando poi al Professionista delegato prova dell'avvenuto pagamento, con la produzione della relativa ricevuta telematica (RT) in formato *xml*, per il primo esperimento di vendita nel termine di 10 giorni dalla data della presente ordinanza di vendita o dalla data di vendita deserta per gli esperimenti successivi.

- Le spese di pubblicità dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da questa corrisposte entro i termini ordinari di pagamento, fatta eccezione per quanto innanzi indicato.

#### **5. Offerte di acquisto**

- Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato. Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*";

- L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

- L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

- L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

- L'offerta dovrà, altresì, indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
  - l'indicazione del referente della procedura (ossia il Professionista Delegato);
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
  - il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "CURATELA FALLIMENTARE N. \_\_\_\_\_ R.F., LOTTO \_\_\_\_\_, VERSAMENTO CAUZIONE".
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
  - documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice
  - IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
  - la richiesta di agevolazioni fiscali;
  - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di società o persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, **deve versare**, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Curatore, previamente reso edotto dal Professionista delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.D. provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **6. Esame delle offerte**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore designato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **7. Gara e aggiudicazione**

a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque)**, con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti nell'avviso di vendita in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Il delegato fisserà alle 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di **unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto di seguito previsto. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui, in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete, vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una

nuova vendita. In questo caso il Professionista delegato comunicherà la circostanza al G.D. e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di presentazione di **più offerte valide**, si procederà a **gara telematica** tra gli offerenti, **con modalità asincrona**, sulla base dell'offerta più alta; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Professionista delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta; a parità di prezzo offerto, di quella assistita da cauzione più elevata; a parità, altresì, di cauzione presentata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura; in ultima analisi, a parità di termine per il versamento del prezzo, dell'offerta presentata per prima.

d) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del Gestore designato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento; - il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita). Resta fermo che la piattaforma del Gestore sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

e) In caso di aggiudicazione, il Professionista delegato provvederà a stilare apposito verbale e lo trasmetterà, unitamente all'avviso di vendita, entro il giorno lavorativo

successivo, escluso il sabato, a mezzo PEC al Curatore, per il successivo deposito in Cancelleria.

f) Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta.

g) Dopo l'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, tendenzialmente entro il limite di quattro, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

h) Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Professionista delegato comunicherà al Curatore fallimentare se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, sia a suo avviso divenuto impossibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite; tanto al fine di consentire allo stesso Curatore di adottare le eventuali determinazioni di cui all'art. 104 ter, comma 8, L.F.

i) Per quanto non specificamente disposto dalla presente ordinanza relativamente alle operazioni di vendita, il Professionista delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

#### **8. Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

- L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

- Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà confermare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del Professionista delegato.

- Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015.

A tal fine, entro 30 giorni dall'aggiudicazione o, se minore, entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il Professionista delegato dovrà

comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 227/2015.

Sarà cura del Professionista delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato.

- Il Professionista delegato provvederà, altresì, a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

- In caso di inadempimento nel versamento del saldo prezzo nel termine fissato, il Professionista delegato ne darà tempestiva comunicazione al G.D. affinché l'aggiudicazione venga revocata e siano adottati i provvedimenti di cui agli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.

Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

### **9. Trasferimento del bene**

L'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto in favore dell'aggiudicatario fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F., il Professionista delegato potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, gli 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 sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, L.F.

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.

#### **10. Somme di denaro a disposizione della procedura**

a) Il Curatore, ove non vi abbia già provveduto, deve accendere, presso la BNL, ag. Palazzo di Giustizia, o presso altro Istituto di Credito a sua scelta che pratici condizioni più favorevoli per la procedura, un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura, salvo rendiconto.

Il Curatore invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso.

b) Tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura, saranno depositate sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

c) Il Curatore fallimentare è sin d'ora autorizzato a prelevare dal conto vincolato, senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità, comunicazioni, notifiche, imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione.

d) Il Curatore fallimentare è, altresì, autorizzato sin d'ora ad eseguire, senza ulteriore autorizzazione apposita del G.D., la restituzione della cauzione versata dal partecipante alla gara che non sia risultato aggiudicatario del bene, da eseguirsi mediante bonifico sullo stesso conto utilizzato per l'effettuazione di detto versamento.

#### **CONFERMA**

la **custodia** in capo al Curatore fallimentare il quale assicurerà agli interessati all'acquisto, anche quando la richiesta di visita sia stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, la possibilità di visionare l'immobile oggetto della procedura, accompagnandoli in loco di persona, o a mezzo di un suo ausiliario *ad hoc* e senza aggravio di spese. Il Curatore o il suo ausiliario programmeranno le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascun interessato non venga contattato o identificato dagli altri; il medesimo Curatore ed il Professionista delegato forniranno, a richiesta, copia della ordinanza di vendita e della perizia, nonché ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene.

## MANDA

al Curatore fallimentare / custode di svolgere l'incarico secondo le ulteriori modalità di seguito precisate:

- ove gli immobili risultino occupati, predisponga e trasmetta al G.D., ove non l'abbia già fatto in precedenza, la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile (con una nota di accompagnamento nella quale esplicitare le ragioni dell'ordine richiesto), normalmente in coincidenza con l'aggiudicazione provvisoria;
- coordini la propria attività con quella del Professionista delegato (ove si tratti di soggetti distinti);
- trasmetta tempestivamente al Professionista delegato l'elenco dei soggetti di cui al punto 3. (ultimo capoverso) che precede, con i relativi indirizzi, al fine di consentire allo stesso Delegato di provvedere alla notifica dell'avviso di vendita e della presente ordinanza di vendita;
- presenti un rendiconto semestrale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità.

## DISPONE

che, esaurita utilmente la vendita del compendio, il Professionista delegato:

- a) predisponga e trasmetta a mezzo PEC al Curatore fallimentare, per il successivo deposito in Cancelleria, entro 60 giorni dal pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la minuta del decreto di trasferimento, previa verifica della sussistenza del certificato Ape o conseguimento o aggiornamento e se mancante, con richiesta di redazione a cura dell'esperto già nominato, usando esclusivamente il modello in uso presso l'Ufficio (sul sito del Tribunale all'indirizzo <http://www.tribunale.bari.giustizia.it/esecuzione.aspx>, cliccando, in basso nella pagina, su "Modello di decreto di trasferimento"); unitamente alla minuta del decreto di trasferimento depositi: 1) copia del verbale di vendita; 2) copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento complessivo del prezzo di vendita e quanto separatamente versato dall'aggiudicatario a titolo di fondo spese, assieme all'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura; 3) le visure ipotecarie sintetiche per immobile e quelle catastali aggiornate (cioè relative al periodo successivo a quello coperto dalle visure già depositate), nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel Decreto di trasferimento così come (in maniera sintetica) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso

di vendita; 4) l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario, indicando l'anticipazione da quest'ultimo versata e il saldo a credito del Professionista o il residuo dovuto in restituzione per il versamento anticipato in eccesso, con contestuale predisposizione del relativo mandato di pagamento a favore dello stesso aggiudicatario, a cura del Curatore (il Professionista delegato richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal G.D. e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

b) esegua, subito dopo la firma del Decreto di trasferimento da parte del G.D. e nei termini di legge, gli adempimenti successivi all'emanazione del Decreto ed indicati all'art. 591 bis, comma 3, n. 11, c.p.c.;

c) depositi, entro 90 giorni dalla firma del Decreto, presso la Cancelleria gli originali delle note di trascrizione e gli annotamenti di cancellazione;

d) depositi a mezzo PEC al Curatore fallimentare, entro 30 giorni dall'ultimazione degli adempimenti di cui al punto precedente, istanza indirizzata al Giudice delegato del Fallimento per la liquidazione del compenso e delle spese, proponendone la quantificazione secondo le disposizioni dell'art. 2 del D.M. 227/2015 e dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c. e suddividendo l'importo tra quanto di competenza dell'aggiudicatario e quanto di competenza della procedura fallimentare; ove nessun tentativo di vendita abbia avuto esito positivo ed il Professionista delegato abbia rimesso l'incarico, il compenso sarà liquidato a norma dell'art. 2, comma 8 del citato D.M. 227/2015.

#### **Adempimenti finali**

Ad avvenuta liquidazione degli onorari di cui al punto precedente,

- il Professionista delegato dovrà redigere specifico rendiconto del fondo spese di spettanza dell'aggiudicatario, con richiesta al Curatore dei pagamenti e dei rimborsi da effettuare;
- il Curatore fallimentare effettuerà, su disposizione del G.D., il pagamento degli onorari e delle spese liquidati a carico della procedura.

Si comunichi al Curatore fallimentare ed al Professionista delegato.

Bari, 16. 12. 2019

Il Giudice Delegato  
dott.ssa Rosa Pasculli

