



Tribunale di Reggio Calabria
Prima Sezione Civile- Ufficio Fallimenti

Il Giudice Delegato, dr. Stefano Cantone,

letta l'istanza del Curatore fallimentare per la fissazione di nuove vendite dei beni immobili acquisiti alla procedura fallimentare n. 22 /2002 R.F.;

ritenuto disporre la vendita con delega delle operazioni al Curatore e nella forma della vendita con modalità telematiche e con ribasso del 25% rispetto alla precedente vendita;

ORDINA

la vendita senza incanto con modalità telematica dei beni acquisiti al fallimento;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita il Curatore dr. BENIAMINO TOSCANO.

Il nominato professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "asincrona" ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

DISPONE

che il Curatore si avvalga della società Edicom Finance S.r.l., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.doauction.it PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017, autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

E' fatto divieto al Curatore di individuare società diverse da quella autorizzata nella presente ordinanza. Prima di procedere alla fissazione delle vendite, il Curatore dovrà depositare nel fascicolo d'ufficio la dichiarazione del gestore di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015.

DISPONE ALTRESI'

Che il Curatore provveda:

1) a redigere l'**avviso di vendita** con l'indicazione:

a) dei beni in vendita, del loro prezzo base e dell'offerta minima per la partecipazione all'asta che, a pena d'inefficacia, non deve essere inferiore al 75% del prezzo base;

b) dell'importo dei rilanci minimi in caso di gara tra gli offerenti, che non potrà essere inferiore al 2% del prezzo base d'asta;

c) della data ultima (entro le ore 12,00), che deve coincidere con il giorno antecedente la vendita, per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione di quelle analogiche;



- d) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, analogica ovvero telematica secondo quanto di seguito meglio specificato;
- e) delle modalità di compilazione dell'offerta che dovrà essere redatta nella forma di **proposta irrevocabile d'acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che andrà allegata alla domanda;
- f) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a alla Curatela Fallimentare con l'indicazione del numero della procedura fallimentare, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta ovvero mediante bonifico sul conto intestato alla procedura nel caso di offerta telematica;
- g) dell'indicazione della data – coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte - per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti. Per una migliore ed efficiente gestione del servizio di assistenza, si suggerisce di contattare - prima di fissare la data della vendita: l'ufficio del Gruppo Edicom Spa sito a Palazzo CEDIR - piano terra – torre 2 – Tel. 096524574 – Fax 0965307360 mail: info.reggiocalabria@edicomsrl.it;
- h) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra;
- i) dell'impossibilità di presentare nella vendita senza incanto offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c.;
- l) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- 2) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 3) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza di vendita asincrona;
- 4) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e di seguito specificata;
- 5) all'apertura delle buste, nel corso dell'udienza fissata di cui sopra;
- 6) all'esame delle offerte pervenute (sia in modalità telematica che analogica) e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;



7) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

8) per il caso in cui vi siano più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad invitare gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, nel giorno ed ora indicati, e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e se non vi sono istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui vi sia un'unica offerta efficace e ammissibile il Delegato alla Vendita dovrà procedere all'aggiudicazione, anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In detta

9) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo fallimentare previo oscuramento del nome dell'aggiudicatario;

10) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

11) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art.* 583 c.p.c.;

12) in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, a dare tempestivo avviso al G.D. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

13) a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita sul conto corrente intestato alla procedura;

14) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e **previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo avverrà attraverso la stipula di un contratto di finanziamento, con previsione del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e contestuale costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale contratto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari e sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove il decreto di trasferimento riguardi terreni, salvo che gli stessi siano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq, certificato di destinazione urbanistica *ex art.* 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;



- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

15) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *“il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene 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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 debitore – 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.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura), nonché della sentenza di fallimento; sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

A.2) MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone:



A) che il gestore della vendita telematica sia la società Edicom Finance srl incaricata nel rispetto del criterio della rotazione temperata recepito da questo Tribunale di Reggio Calabria;

B) che il portale della vendita telematica sia www.garavirtuale.it,

C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo 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 www.garavirtuale.it, sito della società incaricata Edicom Finance srl.

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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 d’acquisto è irrevocabile e dovrà indicare, ai sensi dell’art. 12, commi 1 e 2, del D.M. 32/2015: a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l’indicazione del professionista delegato; g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l’importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell’art. 1 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l’eventuale recapito di telefonia mobile o per ricevere le comunicazioni. Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulta attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell’International Organization for Standardization.

Il bonifico di cui al punto l) dell’art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato della procedura esecutiva, *le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell’avviso di vendita*, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta, ovvero con valuta alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte coincidente con il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Firmato Da: CANTONE STEFANO
Emissione Data: 2015-07-27 10:55:43
Codice Documento: 72eeaa0013



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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, 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 partecipare o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili con prezzo di vendita fino a € 13.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di vendita da € 13.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo di vendita da € 100.000,01 a € 200.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di vendita da € 200.000,01 a € 300.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo di vendita da € 300.000,01 a € 400.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo di vendita da € 400.000,01 a € 600.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di vendita da € 600.000,01 a € 800.000,00; € 8.000,00 per immobili con prezzo di vendita ad un valore superiori ad € 800.000.



La gara avrà la durata di 48 ore con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento e lo farà coincidere con il decorso delle 48 h dall'inizio della gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 del prolungamento e in ogni caso con la precisazione che detto prolungamento potrà avvenire per un numero massimo di 4 volte.

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

- tramite la piattaforma www.garavirtuale.it del gestore Edicom Finance srl sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al 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 vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore Edicom Finance srl sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;



Dr. Stefano Cantone

