

**TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE FALLIMENTARE**

*

IL GIUDICE DELEGATO

- vista la richiesta del Curatore di procedere alla vendita degli immobili descritti nell'istanza, ricadenti nell'attivo fallimentare, con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.;
- esaminati gli atti, la perizia di stima e la relazione notarile;
- visti gli artt. 105 e 108 L.F. nella versione ante riforma;
- ritenute applicabili le vigenti disposizioni relative all'espropriazione forzata immobiliare per le procedure concorsuali aperte prima del 16 luglio 2006;
- letti gli artt. 570 e seguenti c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita mediante delega del compimento delle operazioni allo stesso Curatore o a Professionista delegato;
- considerate immediatamente vigenti le nuove disposizioni in materia di pubblicità e vendita con modalità telematiche, di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., regolamentate dal decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile;
- viste altresì le disposizioni istitutive del Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), introdotte dall'art. 7 del D.M. Giustizia 31 ottobre 2006, nonché l'art. 13, comma 1, lett. b), n. 1) del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2015, n. 132, che ha modificato l'art. 490, comma 1, c.p.c., nonché il Decreto Ministero della Giustizia del 5.12.2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 10.01.2018, che ha accertato la piena funzionalità dei servizi relativi;

DISPONE

la vendita senza incanto dei lotti indicati dal Curatore, **con modalità telematica asincrona**.

CONFERMA

per il compimento delle operazioni di vendita, *ex* art. 591 *bis* c.p.c., il Professionista delegato Avv. Fedele Moretti, d'ora in avanti anche solo "Delegato".

INDIVIDUA

- A) Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. quale gestore della vendita telematica;
- B) il sito www.astetelematiche.it quale portale del gestore della vendita telematica;
- C) il suddetto Delegato quale referente incaricato per le operazioni di vendita.

FISSA

termine di **dodici mesi**, dalla comunicazione del presente provvedimento, per l'espletamento delle attività di almeno **tre esperimenti di vendita** (anche nel caso siano stati espletati precedenti aste innanzi al Giudice Delegato) disponendo che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine sopra indicato, si informi tempestivamente il Giudice Delegato, riservando di prorogare tale termine ove il Delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata. Dopo ogni esperimento il Delegato dovrà informare dell'esito dell'asta il Curatore, se diverso, provvedendo al deposito degli atti in Cancelleria.

DETERMINA

la somma di € 1.500,00 (€ 500,00 per ciascun tentativo), quale importo che il Curatore dovrà versare al Delegato per il pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita (pagamento che sarà effettuato dal Delegato, salva la fatturazione a carico della curatela) sul PVP.

CONFERISCE

al Delegato per l'espletamento delle operazioni di vendita, i seguenti compiti.

ATTIVITÀ PRELIMINARI

Il Delegato dovrà:

- 1) effettuare il controllo della titolarità, in capo al fallito o alla società fallita (con gli eventuali soci illimitatamente responsabili assoggettati a procedura concorsuale), dei diritti reali oggetto di apprensione all'attivo, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata e della relazione dell'Esperto incaricato; nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza provvederà a informare questo Giudice;
- 2) individuare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno – risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 – nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della medesima Legge;
- 3) specificare il valore dell'immobile, a norma dell'art. 568 comma 1) c.p.c., individuando, quale "prezzo base" di vendita:
 - quello indicato nella relazione redatta dall'Esperto nominato dal G.D. e, nell'ipotesi in cui il Delegato dovesse ritenere di discostarsi da tale stima, indirizzando apposita istanza al G.D., evidenziandone le ragioni, oppure,
 - l'identico "prezzo base" dell'ultima gara eventualmente espletata;
- 4) aprire apposito conto corrente presso BNL, Agenzia 3 di Taranto, distinto da quello dedicato alla procedura concorsuale, intestato a "Fallimento n. 4634/1994/TA Vendita delegata", con autorizzazione – in favore dello stesso Delegato – allo svolgimento delle operazioni di addebito e di accredito, sia allo sportello, sia per via telematica (servizio di *home banking*); il Delegato darà comunicazione dell'apertura del conto al Giudice Delegato (con indicazione delle coordinate bancarie di riferimento), trasmettendo trimestralmente l'estratto conto, fino alla chiusura dello stesso, da autorizzarsi dal medesimo Giudice Delegato.

Nel caso in cui sia incaricato un Professionista Delegato, questi dovrà relazionare anche al Curatore, provvedendo, alla chiusura delle operazioni di vendita, ad estinguere il conto corrente dedicato, riversando il relativo controvalore sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale, mediante bonifico bancario.

PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Delegato dovrà:

stabilire, per ogni esperimento di vendita, un termine per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni in vendita e fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui sopra, l'inizio della gara con le modalità di seguito indicate;

- a) specificare la facoltà, per ogni partecipante, di proporre offerte minime in misura non inferiore di oltre un quarto rispetto al "prezzo base", ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c.;
- b) predisporre l'avviso di vendita secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Taranto;
- c) comunicare ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita, la presente delega, inviando la perizia di stima (corredata da foto e planimetrie), affinché quest'ultima provveda a inserire il bene nella "Vetrina Immobiliare Permanente", tramite il servizio "Rete Aste";

- d) notificare la presente ordinanza e l'avviso di vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sui lotti in vendita, ai creditori ipotecari iscritti nonché agli eventuali comproprietari.

PUBBLICITÀ

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

- A) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia; a tale specifico adempimento è delegata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata come gestore delle vendite telematiche; a tal fine, il Delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale del Ministero, sopra determinato, per quota fissa e variabile, in funzione del numero dei lotti;

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Cassa di Risparmio di Firenze, con codice IBAN: IT66J 06160 13902 0000 00147C00, con causale riportante l'indicazione della sede del Tribunale, numero, anno del fallimento e numero del lotto (es.: *TARANTO-FALL-01/2018-Lotto1*), inviando la contabile di bonifico ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

In caso di ammissione del fallimento al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il relativo provvedimento del Giudice Delegato;

- B) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza, del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- C) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it - Idealista.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del *link* ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it, ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti dal Delegato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione e ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati e sul portale delle vendite pubbliche) unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita.

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati nel termine di 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l'intero periodo.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet, potrà essere effettuata dal Delegato alternativamente tramite i seguenti canali:

- 1) posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- 2) invio della documentazione dal link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- 3) consegna al referente della società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite, sito in Taranto al Viale Virgilio n. 20.

Il Delegato è responsabile dei seguenti compiti:

- a) trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari unitamente alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del fallito e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di

eventuali soggetti terzi, come disposto dal Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008;

- b) precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati del fallimento nei confronti del quale deve essere emessa la fattura, con la precisazione che le fatture saranno inviate al Curatore all'indirizzo pec della procedura;
- c) verificare la correttezza della pubblicità sul portale e sui siti internet;
- d) comunicare - entro il giorno successivo a ciascuna vendita - ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., il relativo esito.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 www.astetelematiche.it.

L'offerta comprensiva dei 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, 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 e 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, dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015 e **contenere**:

- a) cognome, nome (o ragione sociale), luogo e data di nascita, codice fiscale (e partita IVA, se si possiede), residenza (o sede legale), domicilio del soggetto offerente; qualora quest'ultimo risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del medesimo D.M.;
- se l'offerente è coniugato, per escludere il bene dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare/Tribunale;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore, dal curatore speciale o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare/Tribunale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto diverso da persona fisica,

dovrà allegare visura del Registro delle Imprese aggiornata a data recente, da cui risultino i poteri; nel caso in cui l'offerente intervenga per delega, dovrà inoltre allegare procura notarile oppure di 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.
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, ovvero il Tribunale di Taranto;
- c) il numero e l'anno del fallimento;
- d) il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura (nome e cognome del Delegato);
- f) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, mai inferiore di oltre un quarto (offerta minima) rispetto al "prezzo base";
- h) il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo e delle spese (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (mai inferiore al 10% del prezzo offerto);
- j) la data, l'ora e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata propria o di quella per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste dal D.M.;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M.;
- n) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (acquisto della prima casa o altro).

All'offerta dovranno essere **allegati** in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- richiesta di agevolazioni fiscali, con onere di depositare specifica istanza in bollo successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, documento d'identità e codice fiscale del coniuge (salva facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare/Tribunale;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare/Tribunale;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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, 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite**

bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico, con causale "Fallimento n. _____ lotto n. _____ - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme risultino accreditate su detto conto corrente entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro tale termine, 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 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, **sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento).** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale..

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal Delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da quest'ultimo per il versamento della cauzione (dedotto il bollo e al netto degli eventuali oneri bancari).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata propria o su quella apposita creata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza, il Delegato:

- ✓ verificherà la validità delle offerte;
- ✓ verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra indicati;
- ✓ valuterà se dar corso alla gara nel caso di offerte inferiori al prezzo base, ma pari o superiori all'offerta minima;
- ✓ provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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 sostituirà automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

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

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma uguale o superiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, da indicarsi espressamente nel verbale, dandone comunicazione al Giudice Delegato e chiedendo la pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;

- **in caso di mancata connessione, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'unico offerente.**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Delegato:

- a) aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo);
- b) vaglierà tutte le offerte ai fini della loro ammissibilità;
- c) darà inizio alla gara subito dopo l'apertura delle offerte telematiche.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; nel corso dell'asta ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ai rilanci minimi così determinati:

- 1) € 250,00 con prezzo base fino a € 15.000,00;
- 2) € 1.000,00 con prezzo base da € 15.000,01 a € 50.000,00;
- 3) € 1.500,00 con prezzo base da € 50.000,01 a € 100.000,00;
- 4) € 2.000,00 con prezzo base da € 100.000,01 a € 200.000,00;
- 5) € 3.000,00 con prezzo base superiore ad € 200.000,00.

In fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di due giorni, 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 alle ore 16,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di proroga, ma solo per un massimo di otto prolungamenti e, quindi, con estensione non superiore a ulteriori due ore.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica, certificata o non, indicato in istanza, oppure tramite SMS. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti, in quanto tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma www.astetelematiche.it è l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- **il Delegato procederà all'aggiudicazione**, avvalendosi della piattaforma e stilando apposito verbale.

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

- maggior importo del prezzo offerto;

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

Entro **due giorni** non festivi dall'aggiudicazione il Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Nello stesso suddetto termine di due giorni, il Delegato dovrà riaccreditarne agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate al netto di bollo e spese bancarie.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà notizia tramite PEC al Curatore (se diverso) e al Giudice Delegato tramite deposito in cancelleria, al fine di provvedere sull'ordine di liberazione, salva l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non rilasci apposita dichiarazione scritta con la quale esoneri gli organi della procedura dal dare corso a tali operazioni; l'omessa segnalazione dell'avvenuta aggiudicazione e della necessità di disporre la liberazione dell'immobile (nel caso in cui tale provvedimento non sia stato già emesso dal G.D. in una fase precedente) costituisce giusta causa per la revoca dell'incarico conferito.

Il Delegato provvederà anche 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.;
- dare tempestivo avviso al Giudice Delegato dell'omesso versamento del saldo prezzo e delle spese nel termine fissato, ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. att. c.p.c.;
- fissare, in quest'ultimo caso, una nuova gara al prezzo base del precedente esperimento di vendita, stabilendo per la cauzione un importo pari al **20% (venti per cento)** del prezzo offerto;
- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate, a fissare nuove operazioni di vendita con le stesse modalità, fino ad un massimo di **complessivi tre esperimenti di vendita** nel corso dei dodici mesi concessi, procedendo per ogni tentativo – successivo al primo – a ribassare il prezzo base di **un quarto** rispetto a quello fissato per l'esperimento di vendita immediatamente precedente;
- in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, ovvero quando il prezzo base di vendita dei lotti complessivamente considerati sia pari e/o inferiore ad € 20.000,00 o, ancora, nel caso ragionevolmente prevedibile in cui il realizzo non consenta di far fronte ad imposte (es. IMU) e/o a spese prededucibili (es. condominio, manutenzioni) imputabili alla specifica massa immobiliare, il Delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice Delegato unitamente a una relazione (eventualmente congiunta con il Curatore, se diverso dal Delegato), contenente le seguenti informazioni:
 - 1) descrizione del lotto;
 - 2) cronistoria dei tentativi di vendita espletati;
 - 3) stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
 - 4) eventuali mutamenti intervenuti *medio tempore*;
 - 5) stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
 - 6) assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali offerenti;

7) opportunità di una diversa formulazione dei lotti;

8) considerazioni finali, nelle quali dovrà essere segnalata ogni informazione utile a determinare le cause della mancata vendita quali, a titolo esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte dell'Esperto; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile; fattori esterni, come nel caso di immobile ubicato in aree depresse e/o degradate ovvero insufficienza dell'eventuale prezzo di aggiudicazione a far fronte a spese imputabili alla massa immobiliare di quel lotto.

Il Delegato dovrà trasmettere una dettagliata relazione sull'attività svolta ogni **sei mesi** e comunque una relazione finale successivamente al momento in cui, dopo l'aggiudicazione, siano state completate le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, con il pagamento dei relativi oneri.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto dal Delegato, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, in quello di 120 giorni dall'aggiudicazione:

- I. il saldo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione;
- II. una somma pari al 15% (in caso di trasferimento di terreni 20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese derivanti dal trasferimento poste a suo carico per imposta di registro, imposta sul valore aggiunto (ove dovuta), imposte catastali e ipotecarie; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli a mezzo pec o raccomandata a.r. dal Delegato, entro il termine di quindici giorni, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Contestualmente ai suddetti versamenti l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare:

- 1) il proprio stato civile allegando:
 - estratto dell'atto di nascita, nel caso sia celibe o nubile;
 - estratto dell'atto di matrimonio ove risulti il regime patrimoniale vigente, nel caso sia coniugato;
- 2) la richiesta di agevolazioni fiscali, allegando domanda in bollo da € 16,00, salvo aggiornamenti, con indicazione della normativa alla quale si riferisce il beneficio richiesto.

PREDISPOSIZIONE BOZZA DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA SUA EMISSIONE

Appena effettuato il versamento del saldo prezzo e delle spese, il Delegato dovrà 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), trasmettendola sia in PCT sia in formato word all'indirizzo mail della cancelleria fallimentare.

Nella bozza di decreto di trasferimento dovrà indicarsi:

- a) se il versamento del prezzo è avvenuto con pagamento, a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- b) l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, ipoteche, sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegate:

1. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, in originale;
2. copia dei documenti di identità e del codice fiscale dell'aggiudicatario;
3. l'attestazione, da parte del Delegato, circa la ricezione degli importi relativi al saldo del prezzo

e al deposito per spese.

Il Delegato provvederà, nel più breve tempo possibile e, comunque, nei termini di legge:

- ✓ a 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;
- ✓ ad assolvere agli adempimenti nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento;
- ✓ all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole contemplata nel decreto di trasferimento, con spese a carico della procedura;
- ✓ a effettuare – se del caso – la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 (proprietà o detenzione di beni culturali) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina, nonché ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c.;
- ✓ a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che a termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- ✓ a trasmettere all'aggiudicatario copia conforme del decreto di trasferimento e a restituirgli le somme residue eccedenti rispetto alle spese occorrenti per il trasferimento.

Si comunichi al Curatore e al Delegato.

Taranto, 12 agosto 2024

Il Giudice Delegato

Italo Federici