



TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

Ufficio Procedure Concorsuali

Fallimento: ALI.BIO S.C.A.R.L. - n. 26/2011

Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini

Curatore: dott.ssa Laura Caccavari

* * *

ORDINANZA DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA A MEZZO COMMISSIONARIO

IL G.D.,

- Vista l'istanza depositata dal curatore del fallimento in epigrafe, dott.ssa Laura Caccavari, in data 1/03/2024, e successiva integrazione, con la quale si chiede di voler autorizzare la vendita tramite gara competitiva con modalità telematica a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi S.r.l. e con n. 3 tentativi consecutivi partendo dal prezzo base d'asta dell'ultimo esperimento tenuto;
- Visto il bene immobile acquisito all'attivo fallimentare, e precisamente terreno agricolo, meglio descritto nella relazione di stima a firma del tecnico della procedura - ing. Filippo Gallo- depositata in atti, che dovrà 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 sui beni;
- Considerato di condividere le ragioni della curatela circa l'individuazione delle modalità della vendita, della suddivisione dei lotti e del prezzo;
- Considerata la conformità della richiesta di vendita in esame al programma di liquidazione già approvato;
- Ritenuto che la vendita a mezzo Commissionario, realizzata con individuazione dell'acquirente e determinazione del prezzo mediante procedure competitive rispondenti ai parametri di cui all'art. 107 L.F. rappresenti, per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte e svolgimento della gara per via



telematica;

- Considerato che tale forma di vendita appare essere la migliore in grado di realizzare gli interessi della massa;
- Ritenuto che il commissionario possa essere individuato in Edicom Servizi S.r.l. per la sua dotazione di strutture e mezzi adeguati ad un'efficace collocazione dei beni sul mercato.

P. Q. M.

visti gli art. 107 L.F. e gli artt. 530 ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015 -convertito in L. 132/2015 - ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con la forma della presente vendita e visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015

AUTORIZZA

La vendita tramite gara telematica competitiva a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l. del seguente bene:

➤ LOTTO UNICO: APPEZZAMENTO DI TERRENO

Piena e intera proprietà per la quota di 1000/1000 di un unico appezzamento di terreno, mq. 2990 a giacitura suborizzontale e di forma triangolare imperfetta, generalmente senza colture specifiche ma catastalmente individuato quale "Seminativo 1", sito in Scandale (KR) località Santa Domenica e identificato al foglio 18 particella n. 122.

Il terreno consta di una servitù di passaggio originariamente a servizio dei contermini fabbricati esistenti.

Prezzo base: €. 13.950,00 (oltre oneri se dovuti)

Offerta minima efficace: €. 10.462,50 (pari al 75% del prezzo base d'asta indicato)

Offerte in aumento non inferiori a: €. 375,00

* * *

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, visti e piaciuti senza, pertanto, alcuna garanzia sulla sua funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'acquirente insoddisfatto, pertanto, la visione diretta dei lotti è fortemente consigliata.

FISSA

La data di avvio della gara telematica per il **29 maggio 2024 alle ore 12:00** per la durata di **7 giorni** (fine asta 5 giugno 2024 alle ore 12:00)

In mancanza di offerte il commissionario fisserà due ulteriori esperimenti di vendita con le stesse modalità di gara telematica, alle seguenti condizioni:

- **2° esperimento:** a partire dal **10 giugno 2024** ore 12:00 sino al **17 giugno 2024** (data di fine asta)

Prezzo base d'asta ridotto del 25% rispetto al precedente



**Offerta minima accettata pari al 75% del nuovo prezzo base d'asta
Rilanci minimi in caso di gara e cauzione come sopra**

- **3° esperimento:** a partire dal **24 giugno 2024** ore 12:00 sino al **1 luglio 2024** (data di fine asta)

Prezzo base d'asta ridotto del 25% rispetto al precedente

Offerta minima accettata pari al 75% del nuovo prezzo base d'asta

Rilanci minimi in caso di gara e cauzione come sopra

DISPONE

- Che il commissionario proceda alla vendita tramite gara telematica competitiva, accessibile dal portale web www.doauction.it della durata di **7 giorni** a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento e che acquirente e prezzo finale siano individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (*gara asincrona a tempo*);
- Che in caso di offerte pervenute nei 3 minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 3 minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (*gara con prolungamento*);
- Per essere ammesso alla vendita, **ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale) sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; Il bonifico dovrà contenere nella causale: RGF ___ Lotto___ Tribunale _____ e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**
In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara
- Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- Che qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107, comma 5, L.F., dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto



migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;

- All'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi metterà a disposizione del curatore, sulla piattaforma dedicata, la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

AVVERTE

A) Che ogni interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste.

B) Che le offerte di acquisto dei lotti in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse.

C) Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere inviata a mezzo pec all'indirizzo del soggetto specializzato: commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine del singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale; Che l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente la cui offerta ha perso efficacia può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;



D) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Edicom Servizi S.r.l. all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di iscrizione al portale www.doauction.it;

E) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di € 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;

F) Che degli esiti della procedura deve essere trasmessa dal commissionario apposita relazione alla curatela, affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, nonché ne effettui successivo deposito in cancelleria.

G) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara entro e non oltre il termine di 120 gg. (o diverso termine concesso) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108 comma 1 L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10gg. dagli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F.

Il saldo potrà essere versato tramite bonifico bancario sul c/c della curatela come successivamente indicato nel dettaglio;

H) Che il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 L.F., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in ogni caso qualora gli organi della procedura dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio, il commissionario previa comunicazione scritta da parte del curatore provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate.

I) Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario;

J) Che il commissionario, anche prima del versamento del saldo del prezzo su richiesta degli organi



della procedura, potrà trasferire alla curatela le somme incamerate a titolo di cauzione al netto dei propri compensi di vendita;

Che il commissionario e la curatela forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;

Che non verranno considerati come invalidanti alla gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante ecc.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato, o con atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); in ogni caso con decreto ex art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

Le perizie di stima, richiamate nella presente ordinanza, saranno pubblicate e visionabili anche sui siti: www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e sul sito www.tribunale.crotone.it



Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it

COMPENSI RICONOSCIUTI AL COMMISSIONARIO

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura (*fatta eccezione per i servizi pubblicitari a pagamento*).

Nel solo caso di asta aggiudicata il soggetto specializzato applicherà una commissione in percentuale sul prezzo dei singoli beni venduti che sarà posta a carico dell'acquirente aggiudicatario e sarà versata direttamente alla stessa Edicom Servizi S.r.l. secondo il seguente schema:

- **BENI MOBILI:** 7% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino ad €. 50.000; 5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 50.001 a €. 100.000; 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 100.001 a €. 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;
- **BENI MOBILI REGISTRATI:** 6,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino ad €. 50.000; 4,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 50.001 a €. 100.000; 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 100.001 a €. 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;
- **BENI IMMOBILI:** 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino a €. 250.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 250.001 a €. 500.000; 1,0% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario, come sopra indicato, entro e non oltre il termine di 120gg. (salvo diversi termini concessi) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela, dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva;
- Il versamento del saldo prezzo verrà effettuato **tramite bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela il cui IBAN verrà, su richiesta, comunicato dal curatore e indicando le seguenti causali: “saldo prezzo vendita procedura Fall. n. ____/____ Tribunale di ____ lotto n. _____”**.
- Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario andrà **effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN IT16 D032 6804 6070 5273 7800 861, indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita – Procedura _____ Tribunale di _____ lotto n. _____”**.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le



somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);

- **Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;**
 - Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli e altro, costi notarili, ecc.) sono interamente a carico dell'acquirente, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.
- Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento o se diversamente stabilito dagli organi della procedura al trasferimento mediante atto notarile.**

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La presente procedura competitiva verrà pubblicizzata mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Pubblicazione con onere a carico del curatore, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" per ciascun lotto almeno 30 giorni prima dell'avvio della procedura competitiva.
- Tutti gli adempimenti pubblicitari di seguito elencati, ad eccezione di quello relativo alla pubblicazione su PVP, saranno eseguiti a cura della Società Gruppo Edicom S.p.a. ed altresì dalla Società Edicom Servizi S.r.l., almeno **30 giorni prima** della data di avvio della gara telematica:
 - Pubblicazione sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie - edizione digitale;
 - Pubblicazione di un'inserzione con foto (ove vengano fornite) e possibilità di consultare digitalmente la perizia ed il bando di vendita sui siti Internet specializzati iscritti negli elenchi ministeriali ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
- L'inserzione d'asta verrà pubblicata altresì sui principali siti internet immobiliari privati a maggiore diffusione ("sistema Aste Click") (ad es.: casa.it; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; ecc.) ed i relativi portali ad essi correlati (es. Ebay annunci.it - Kijiji - Vivastreet.it - TuttoAnnunci.org, ecc.);
- Pubblicazione sull'APP GPS ASTE con sistema di geo localizzazione (applicazione Android e IOS per smartphone ed altri dispositivi mobili);
- Creazione e pubblicazione di apposite inserzioni pubblicitarie sui **social network** di maggiore



utilizzo;

- le vendite verranno pubblicizzate in doppia lingua (ITA-ENG) per almeno 30 gg. prima dell'inizio dell'asta anche tramite i portali ove le stesse si svolgono: www.garavirtuale.it, www.doauction.com, www.astemobili.it e ove, in caso di gara fra gli offerenti, qualunque interessato (sotto anonimato) potrà assistere all'andamento della vendita in *real time*;
- La soc. Stampa Libera procederà altresì a pubblicare un estratto dell'avviso di vendita sul giornale locale "il Crotonese" (almeno due pubblicazioni) nonché sui siti: www.ilcrotonese.it (sezione aste immobiliari) e www.ilcrotoneseaste.it;
- *In ogni caso rimane a carico del curatore l'onere di curare il corretto e tempestivo espletamento degli adempimenti pubblicitari secondo le modalità previste dalla presente ordinanza.*

La pubblicazione sui quotidiani e sui siti internet avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice Delegato; nome del Curatore ed indicazione del suo recapito telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); notizie ex art 173-quater disp. att. c.p.c.; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché il valore; i siti Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati) e dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno omessi, in ogni caso, dall'estratto pubblicato sui quotidiani, il nome del fallito, nonché i dati catastali ed i confini del bene.

La curatela notificherà, entro il termine di trenta giorni, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Della prova della pubblicità elettronica ed a mezzo stampa, sarà fatto carico alla Curatela fallimentare che procederà ad allegare i giustificativi pubblicitari in Cancelleria all'esito della gara telematica allegandoli al verbale di gara.

Si comunichi al Curatore.

Crotone, li 19 marzo 2024

Il Giudice Delegato
Dott. Emmanuele Agostini

