

n. 14/2018 R.G.F.

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile – Ufficio fallimenti

ORDINANZA DI VENDITA

con modalità telematiche

Artt. 104, 105 e 108 Legge n. 267/1942 e artt. 569 e ss. c.p.c.

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Visti gli atti del **fallimento n. 14/2018 RGF**;

visto che l'asta tenutasi in data 04.07.2024 è risultata deserta, non essendo pervenute offerte valide entro i termini stabiliti;

letta l'istanza con la quale il Curatore del fallimento chiede che venga disposta la II° vendita senza incanto del compendio immobiliare all'attivo del fallimento, in esecuzione del programma di liquidazione approvato;

visto che le operazioni di vendita, con provvedimento del G.D. del 15/11/2023, sono state delegate al coadiutore, Avv. Manuela Perna del Foro di Catania;

rilevato che il Comitato dei creditori non si è costituito;

visto l'art. 569, co. 3, c.p.c., come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 59 e ritenuto che, attesa la natura dei beni e il loro valore, può accedersi alla richiesta del curatore di effettuare la vendita *on line*, con l'ausilio del commissionario,

P.Q.M.

Visti gli artt. 108, primo comma, legge fall. e 570 ss. c.p.c.,

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO della seguente unità immobiliari, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, nel caso di più partecipanti, con offerte minime di aumento di seguito indicate:

Lotto n.1): deposito commerciale sito in Misterbianco, via Della Zagara n.86 della superficie di circa metri quadrati centoventisei e relativa corte di pertinenza.

Riportato al Catasto Fabbricati al **Foglio 3, particella 1018 sub.3**, ctg.C/2, classe 5, mq.101, R.C. euro 250,38.

PREZZO BASE D'ASTA: €.40.363,00

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €.1.000,00**

OFFERTA MINIMA 75%: €.30.270,00

CAUZIONE: somma non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Lotto n.2): appartamento facente parte dell'edificio sito in Catania, via Tindari n.7, al piano terzo, composto da un salone, tre vani ed accessori.

Riportato al Catasto Fabbricati al **Foglio 5, particella 411 sub.9**, ctg.A/2, classe 3, vani 5,5, R.C. euro 681,72

PREZZO BASE D'ASTA: €.81.664,00

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €.1.800,00**

OFFERTA MINIMA 75%: €.61.233,00

CAUZIONE: somma non inferiore al 10% del prezzo offerto

Ritenuto altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale:

vendita sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita).

NOMINA GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

DISPONE

che la vendita verrà espletata dal coadiutore presso il proprio studio (vendita da indirsi entro 90 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza).

DISPONE

che le offerte - presentate in carta legale da euro 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto - dovranno essere depositate entro il giorno precedente la data che sarà fissata per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica, in busta chiusa; sull'esterno della quale devono essere indicati il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del giudice delegato e la data di udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della busta va allegato anche un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina - Curatela fallimento n. 14/2018 RGF", di importo pari al 10 % del prezzo proposto.

che l'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Tutte le offerte dovranno essere depositate **entro le ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

AVVERTE

che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nella presente ordinanza, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente provvedimento in misura non inferiore al decimo del prezzo lui proposto.

DISPONE

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura fallimentare, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal curatore;

che su tale conto siano anche versati con bonifico bancario ovvero con assegno circolare intestato alla procedura dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie al trasferimento;

che l'offerta dovrà contenere: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita.

che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina - Curatela fallimento n. 14/2018 RGF", per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Si rammenta che l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; n. 14/2018 R.G.F.

che il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione a pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del curatore sul conto corrente intestato alla procedura; il curatore dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento; che in caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione; che 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; che la vendita è a corpo e non a misura;

che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal 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; che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura concorsuale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. **Le spese di voltura e trascrizione nonché di cancellazione delle formalità, iscrizioni o trascrizioni o pesi esistenti sono a carico dell'aggiudicatario;** che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore; che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISPONE

che l'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.tribunalemessina.it, www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, Casa.it; Idealista.it e bakeca.it;

2) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

MANDA al curatore perché: 1) notifichi un estratto della presente ordinanza, almeno dieci giorni prima della vendita senza incanto agli eventuali creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti; 2) effettui la superiore pubblicità almeno QUARANTACINQUE giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Rinvia per ogni ulteriore dettaglio sulle modalità di presentazione delle offerte, sulle condizioni di vendita e sulla pubblicità alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" depositate in Cancelleria nei limiti in cui sono compatibili con la presente ordinanza.

Messina, 19.09.2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo