

TRIBUNALE DI MESSINA

Fallimento n. 19/2016 R.G.F.

G.D. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo - Curatore: Avv. Maria Di Renzo

AVVISO DI VENDITA

Artt. 107, 108 Legge n. 267/1942 e artt. 569 e ss. c.p.c.

IL GIUDICE DELEGATO

L'Avv. Maria Di Renzo, Curatore del Fallimento n. 19/2016 R.G.F.

CONSIDERATO

Che occorre stabilire le modalità per la vendita senza incanto dei beni acquisiti all'attivo fallimentare;
visti gli artt. 569 e s.s. c.p.c.

AVVISA

che si procederà al nono
esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé, presso il proprio studio, sito in Messina, Via Della
Zecca n. 85, dei seguenti beni:

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO N. 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitrè intestato a
EDILDANGELO s.r.l.. L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni
fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 21 mq ed è composto da un solo vano di
forma irregolare, identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 169 particella 1730
subalterno 11, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, posto al piano primo seminterrato scala B1
ed edificio B1, rendita: € 27,89.

**L'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale
relativamente all'altezza interna.**

**AL PREZZO BASE di € 1.748,17 (millesettecentoquarantotto/17) in caso di gara per pluralità
di offerenti il rilancio minimo sarà di € 200,00 (duecento/00).**

* * * * *

LOTTO N. 6

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitrè intestato a EDILDANGELO s.r.l.. L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 169 particella 1730 subalterno 16, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, posto al piano primo seminterrato scala B2 ed edificio B2, rendita: € 18,59.

L'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna.

PREZZO BASE di € 1.166,25 (millecentosessantasei/25) in caso di gara per pluralità di offerenti il rilancio minimo sarà di € 100,00 (cento/00).

* * * * *

LOTTO N. 8

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitrè intestato a EDILDANGELO s.r.l.. L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare, identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 169 particella 1730 subalterno 28, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, posto al piano primo seminterrato scala B4 ed edificio B4, rendita: € 18,59.

L'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna.

AL PREZZO BASE di € 1.166,25 (millecentosessantasei/25) in caso di gara per pluralità di offerenti il rilancio minimo sarà di € 100,00 (cento/00).

* * * * *

Il tutto come meglio descritto dalle perizie dell'Ing. Domenico Mangano depositate in atti, alle quali si rinvia per una miglior informazione sui fatti descritti.

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **6 Marzo 2025 ore 12:00**, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

FISSA

Il giorno **7 Marzo 2025 ore 15:30**, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Maria Di Renzo, sito in Messina, Via Della Zecca n. 85, entro il termine sopra indicato.

All'esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato (Curatore) e la data della vendita; nessun'altra indicazione dev'essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, nella stessa andrà inserita l'offerta di acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal Curatore all'inizio delle operazioni per la vendita. 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.

2. L'offerta, redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà contenere:

a) la denominazione del fallimento;

b) le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, visura camerale se trattasi di società).

Se l'offerente è coniugato ed è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale

notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

c) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta, ai sensi dell'art. 571 co.2 c.p.c. (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

f) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che comunque non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione;

g) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:

- di aver preso visione della relazione di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e per partecipare all'asta;
- di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolubile per altri motivi) 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 procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile, a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- di essere edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e, pertanto, che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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.

- di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (DM 22.01.2008 n. 37 e Dlgs 192/005)
- l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri.
- b) assegno circolare bancario non trasferibile a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Messina – Fall. 19/2016 R.G.F.- Curatore avv. Maria Di Renzo" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (l'offerente può versare anche una cauzione più alta).

CONDIZIONI DI VENDITA

1. 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;
2. la vendita è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. 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;

4. per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

5. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Curatore a seguito dell'aggiudicazione;

6. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

7. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza ed all'avviso di vendita, sui siti internet di cui appresso;

8. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

9. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Curatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se l'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.

10. con la presentazione dell'offerta, dovrà essere versato a titolo di cauzione un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, tale importo dovrà essere corrisposto mediante deposito di un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Messina – Fallimento n. 19/2016 R.G.F. Curatore avv. Maria Di Renzo"

11. le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

12. L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, forfettariamente determinato, sarà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del

saldo prezzo; il Curatore provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari e provvederà reclamare la differenza se dovuta o a restituire l'eccedenza;

13. l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati dal Curatore all'aggiudicatario e/o a mezzo distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Messina – Fallimento n. 19/2016 R.G.F. Curatore avv. Maria Di Renzo";

14. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Curatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c. e 177 disp. Att. C.p.c..

15. In caso di offerta unica:

a) qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

b) se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Curatore dispone, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene è aggiudicato all'unico offerente.

16. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoottanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato per ciascun lotto. Di tali operazioni verrà redatto processo verbale. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità), se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Curatore dispone, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene è aggiudicato all'unico offerente.

17. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

19. tutte le attività sono eseguite dal Curatore presso il proprio studio.

20. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il Curatore provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità pubblicitarie:

- sul sito internet all'indirizzo www.tribunale.messina.it;
- sui siti internet della Ediservice s.r.l. società incaricata degli adempimenti pubblicitari (www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it etc.)
- sul Portale delle vendite Pubbliche,.

CUSTODIA

Il Curatore è anche custode dei beni.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento concordato con il professionista nominato custode (tel. 090.6409828 – Cel. 340.3862913 – mail maria.direnzo85@gmail.com).

Si Avvisa che la visita del bene deve essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Messina,

Il Curatore
Avv. Maria Di Renzo