



**TRIBUNALE DI PATTI
AVVISO DI VENDITA
Fallimento n. 08.14 R.F.
Curatore Avv. Maria Cristina Maniaci
Giudice delegato Dott.ssa Concetta Alacqua**

Il curatore del fallimento n. 08.14 R.G.F. del tribunale di Patti Avv. Maria Cristina Maniaci, visto il programma di liquidazione e successive mod e integr., vista l'autorizzazione rilasciata dal G.D.; ritenuto necessario, fissare la vendita del compendio immobiliare

AVVISA

Che nelle date sotto indicate si terrà la vendita **senza incanto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina) della superficie di circa mq 2110. Identificato al catasto terreni al foglio 4 mappale 171 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 21 are 10 ca, - reddito agrario: € 5,99, - reddito domenicale: € 13,08.

PREZZO BASE € 5.151,00 OFFERTA MINIMA PARI AL PREZZO BASE.

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina) della Superficie di circa mq 2290. Identificato al catasto terreni al foglio 4 mappale 178 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 22 are 90 ca, - reddito agrario: € 0,71 £ 1.374, - reddito domenicale: € 3,55 £ 6.870.

PREZZO BASE : € 5.091,00 - OFFERTA MINIMA PARI AL PREZZO BASE.

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina) della Superficie di circa mq 330. Identificato al catasto terreni al foglio 4 mappale 203 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 3 are 30 ca, - reddito agrario: € 0,10 £ 198, - reddito domenicale: € 0,51 £ 990.

PREZZO BASE: € 769,50 - OFFERTA MINIMA PARI AL PREZZO BASE.

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina) della superficie complessiva di circa mq 330. Identificato al catasto terreni al foglio 4 mappale 204 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 3 are 30 ca, - reddito agrario: € 0,10 £ 198, - reddito domenicale: € 0,51 £ 990.

PREZZO BASE: € 768,00 OFFERTA MINIMA PARI AL PREZZO BASE.

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00

LOTTO 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Montagnareale (Messina). Superficie complessiva di circa mq 640. Identificato al catasto terreni al foglio 4 mappale 205 qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 6 are 40 ca, - reddito agrario: € 0,83 £ 1.600, - reddito domenicale: € 2,31 £ 4.480.

PREZZO BASE: € 1.455,75 - OFFERTA MINIMA PARI AL PREZZO BASE.

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00

*** **

LA VENDITA DEI SUPERIORI LOTTI SI TERRA' IN DATA 25 MARZO 2025 ORE 16.00 PRESSO IL RECAPITO PROFESSIONALE DEL CURATORE SITO IN PIRAINO FRAZIONE GLIACA VIA NAZIONALE 150/D

*** **

N.B. IMPORTANTE: I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Biagio Petrisi che deve essere consultata dall'offerente unitamente a tutti gli allegati ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni reperibili.

Si segnala e si da atto che sugli tutti gli immobili di sopra ovvero Lotto 1, Lotto2, Lotto 3, Lotto4, Lotto 5, grava la seguente trascrizione che non sarà oggetto di cancellazione: Domanda Giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica a favore di contro a firma di in data 07/06/2013 ai nn. 19296. Trascritto a Messina presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Messina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex. Conservatoria RR. II.) in data 28/06/2013 ai nn. 12912/16489. - Con la sopra menzionata, si domanda di ritenere e dichiarare che la società è obbligata in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato con il sig. a trasferire i sopraindicati immobili. Si invitano gli offerenti a prendere attenta visione della perizia di stima.

La perizia è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>) unitamente agli altri documenti rilevanti.

Al curatore Avv. Maria Cristina Maniaci (recapiti: tel 3297451174 - mail cristinamaniaci@hotmail.com) possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

I soggetti interessati a visionare gli immobili devono formulare la richiesta mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

*** **

Il curatore inoltre,

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

1) **MODALITA' di PRESENTAZIONI DELLE OFFERTE:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in BOLLO ed in busta chiusa -- **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, esclusi sabati e festivi (nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con lo stesso orario), -- **presso il recapito del professionista delegato Avv. Maria Cristina Maniaci sito in via Nazionale 150/d di Piraino frazione Gliaca, previo appuntamento telefonico al n. 3297451174**, e comunque anche senza previo appuntamento dalle ore 10.00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data della vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), ed il nome del curatore (scrivendo sulla busta: Curatore avv. Maria Cristina Maniaci) e la data in cui si terrà la vendita. Nessun'altra indicazione - né del numero, o del nome della procedura, né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita, o altro - dovrà essere apposta sulla busta esterna.

2) **CONTENUTO DELL'OFFERTA. L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo, dovrà contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed eventuale indirizzo pec 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, con acclusa fotocopia del documento identità e codice fiscale o tessera sanitaria dell'offerente;
 - 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore indicato nell'avviso di vendita ed il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Trattandosi di vendita competitiva **NON SARANNO AMMESSE OFFERTE INFERIORI AL PREZZO BASE** per come sopra indicato. Il termine di 120 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 delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta nei termini di cui in appresso;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- 3) **ALLEGATI ALL'OFFERTA:** All'offerta dovrà essere allegata la copia del documento di identità dell'offerente, ed in caso di società la visura camerale della medesima, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 8.14 R.G.F. Trib. Patti"**, dell'importo pari al 10 % del PREZZO OFFERTO, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;
 - 4) **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:** nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare nei tre giorni successivi alla aggiudicazione la persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
 - 5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** l'offerta presentata è irrevocabile per legge. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del curatore e del giudice delegato di valutare se far luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. 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 farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore che potrà anche essere quella dell'offerente non presente. Non saranno prese in considerazione offerte successive in aumento salvo il disposto dell'art. 107 e 108 L.Fall. né istanze di assegnazione;
 - 6) **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO:** In caso di unica offerta valida, si procederà senz'altro all'aggiudicazione se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base. In caso di più offerte valide 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 curatore 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); Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento salvo quanto previsto dall'art. 107 e 108 L.Fall.
 - 7) **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.** In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta ovvero, in ogni caso, **entro e non oltre 120 giorni** dalla aggiudicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e quindi anche dell'IVA, nella misura di legge, se dovuta nonché dei compensi spettanti al soggetto che verrà incaricato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché le spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale. Pertanto, nel

medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento di una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento di tali oneri. Qualora le somme versate dovessero essere insufficienti l'aggiudicatario dovrà integrale nella misura indicata dal curatore nel termine di 15 giorni dalla richiesta inoltrata a mezzo pec o raccomandata. 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. **Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.**

- 8) che, qualora l'aggiudicatario non lo richieda espressamente nel termine perentorio di cinque giorni dall'aggiudicazione, la liberazione dell'immobile sarà a sua onere, cura e spese e, in ogni caso, qualora alla data della consegna dovessero essere presenti dei beni mobili all'interno degli immobili aggiudicati, lo sgombero sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.
- 9) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura del curatore e a spese dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero;
- 10) Tutti gli oneri fiscali e tributari (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative al trasferimento (inclusi trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche sono a carico dell'acquirente.
- 11) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento ed, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 12) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non 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, non conoscibili o 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.
- 13) Agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta si dichiara edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensa la procedura esecutiva 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.
- 14) la verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.
- 15) L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.
- 16) Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.
- 17) Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatorio presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).
- 18) La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni

costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

- 19) la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.
- 20) Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.
- 21) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo.
- 22) nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp.att. c.p.c.).
- 23) Per ogni ulteriore informazione, potrà essere contattato il curatore avv. Maria Cristina Maniaci, tel 3297451174 o anche via mail al seguente indirizzo:cristinamaniaci@hotmail.com;
- 24) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente sarà disponibile per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, <http://www.tribunaledipatti.net>.

Piraino lì 10.12.2024

Firmato digitalmente
Il curatore
Avv. Maria Cristina Maniaci