

Tribunale di Messina
- Seconda Sezione Civile -
-Ufficio Fallimenti-
ORDINANZA DI VENDITA
Il Giudice Delegato

Visti gli atti del fallimento 1 /1996 R.G.F.;
letta l'istanza di vendita depositata dal curatore il 2.3.2016;
determinati i prezzi di base d'asta nei termini che seguono, considerando le stime
effettuate dal perito e l'esito delle pregresse vendite con il ribasso del 10 %

P.Q.M.

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

ORDINA

la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto
in cui si trovano e, nel caso di più partecipanti, con offerte minime d'aumento di seguito
indicate,

LOTTO UNICO

a) N. 9 corpi di fabbrica di tipologia A (denominati A1 - A9), per la realizzazione
di n. 27 u. i. oltre semicantinati (garage/cantine);

b) N. 4 corpi di fabbrica di tipologia B, (denominati B1 - B4), per la realizzazione
di n. 08 villette unifamiliari oltre semicantinati (garage/cantine): ogni corpo di fabbrica
comprende n. 2 villette;

c) N. 6 corpi di fabbrica di tipologia C, (denominati C1 - C6), per la realizzazione
di n. 10 villette unifamiliari oltre semicantinati (garage/cantine): ogni corpo di fabbrica
comprende n. 2 villette ad eccezione dei corpi C3 e C4 posti all'estremità della schiera.

d) N. 2 corpi di fabbrica di tipologia D, destinati a portico (denominati D1 e D2).

Trattasi di complesso edilizio nel Comune di Acireale (CT), via Loreto Balatelle
n. 244, denominato residence il Castello su un'area allibrata in catasto ab origine al
foglio 49 costituita da part. 24 are 3.00, part. 211, are 16.80, part. 212, ca. 88, part. 213
ca. 47, part. 214, ca. 51, part. 215, ca. 35, part. 306, are 58.40, part. 433, are 15,90, part.
599, are 4.05, part. 600, are 9.14,

Prezzo base € 2.834.352,00, offerta minima in aumento di euro 20.000,00

FISSA

l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per le eventuali gare tra gli offerenti
ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – formulazione vigente - per il giorno 17 giugno 2016 ore
12,15, innanzi a sé nei locali di questo Tribunale.

DISPONE

che le offerte - presentate in carta legale da euro 16,00, nella forma di proposta
irrevocabile di acquisto - dovranno essere depositate nella Cancelleria di questo
Tribunale - Ufficio Fallimenti - entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la
data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica, in busta chiusa;

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 esecutiva, 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. 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 minorenni, 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 POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

che 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 valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Fallimentare N.", seguito dal numero della procedura, 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. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;

che 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;

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;

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 20%



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 la 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 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;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; 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.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

l'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di MESSINA www.tribunale.messina.it, sul sito internet www.asteannunci.it, certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006 e sul sito www.asteavvisi.it certificato dal Ministero con PDG 20/06/2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006, nonché su



www.GOBID.IT. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

Il curatore dovrà depositare in cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore Edicom Finance Srl, presso la Cancelleria. Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del curatore, un recapito di questi e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

DISPONE

che, ove si faccia luogo alla vendita, il prezzo di aggiudicazione dovrà essere depositato nel termine su indicato e che, nello stesso termine, dovrà pure essere effettuato dall'aggiudicatario un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

Le spese di voltura e trascrizione nonché di cancellazione delle formalità, iscrizioni o trascrizioni o pesi esistenti sono a carico dell'aggiudicatario.

Avverte che, qualora l'immobile sia afflitto da difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

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 d'intesa con la cancelleria almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, utilizzando la modulistica d'uso, secondo le modalità conformi alla convenzione stipulata con i periodici.

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 compatibili con la presente ordinanza.

INFINE, invita il curatore a valutare il miglior veicolo pubblicitario disponibile sul mercato, anche eventualmente conferendo mandato in esclusiva a vendere ad operatore specializzato nelle vendite senza incanto telematiche.

Messina, il 03/03/2016

Il Giudice Delegato
Dott. Ugo Scavuzzo

