

R. G. F. n. 18/2016
Cron. n.



Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

ORDINANZA DI VENDITA

Visti gli atti del fallimento n. 18 /2016 R.G.F. (Fallimento Gilda srl in liquidazione);

vista l'integrazione del programma di liquidazione del 6 settembre 2024 e la sua approvazione con provvedimento reso in pari data;

considerato il tenore della stima in atti a firma dell'arch. Alessia Porcello;

ritenuto che, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d.l. n° 83/2015, deve confermarsi il prezzo base dei beni come stabilito dal perito sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 c.p.c. rientra nei poteri dell'Ufficio e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;

ritenuto a tal fine che, in considerazione della tipologia e localizzazione del bene da porre in vendita e del valore di stima indicato dal CTU, non vi sono ragioni per derogare allo svolgimento della vendita con modalità telematica sotto il profilo della presumibile platea soggettiva dei potenziali offerenti;

ritenuto altresì, per le stesse ragioni, che può accedersi alla richiesta del curatore di effettuare la vendita con modalità sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita, nella specie, il Curatore avv. Sebastiano Mazzei che provvederà al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis cpc);

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 immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, nel caso di più partecipanti, con offerte minime di aumento di seguito indicate:



LOTTO UNICO: locale commerciale a Messina VIA MADDALENA 57, della superficie commerciale di 521,06 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GILDA S.R.L.) composto dal piano terra e piano primo – collegati internamente da una scala prefabbricata - facenti parte di fabbricato a tre elevazioni fuori terra, facente parte del comparto II° dell'isolato 145 con accesso dalla via Maddalena al civico 57. In Catasto al foglio 229 particella 4 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza 260 mq, rendita 10.229,18 Euro, indirizzo catastale: VI Maddalena n 57, piano: T-1, intestato a GILDA S.R.L STATO IMMOBILE: libero;

PREZZO BASE: €. 516.800,00 - Offerte efficaci al 75% del prezzo base da versare secondo le modalità successivamente indicate. Offerte in aumento in caso di gara €. 15.000,00 (pari al 3% circa del prezzo base).

MODALITA' PROCEDURALE: vendita sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente tramite la piattaforma WWW.DOAUCTION.IT che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita).

GESTORE VENDITA TELEMATICA: Gruppo Edicom spa presso la sala aste di Via Solferino Messina.

REFERENTE DELLA VENDITA: Curatore fallimentare avv. Sebastiano Mazzei che provvederà al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis cpc;

DISPONE che la vendita sia disciplinata dalle seguenti condizioni e regole:

a1) effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima del giorno fissato per la vendita sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it; sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) sul sito www.rivistastegiudiziarie.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG dell'8.07.2013); pubblicazione sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13.03.2012), nonché sulla Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale;

a2) effettuare la pubblicità a rotazione sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com; www.messinasportiva.it;

a3) effettuare la pubblicità sul quotidiano "Gazzetta del Sud";

a4) effettuare la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i



sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, inclusa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nella qualità di soggetto legittimato, saranno svolti con l'ausilio e cura del Gruppo Edicom S.p.A la quale deve intendersi all'uopo sin d'ora espressamente autorizzata, con anticipazione da parte dello Stato giusta attestazione di mancanza di fondi.

b) Data della vendita: la vendita avrà luogo non prima di quarantacinque giorni dall'effettuazione della superiore pubblicità.

c) Prezzo base: Il prezzo base per le offerte per il bene è pari a €. 516.800,00.

d) Offerta irrevocabile di acquisto e pagamento della cauzione: Per partecipare alla vendita, occorre presentare una offerta irrevocabile di acquisto, accompagnata dal versamento di una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto. Le modalità di presentazione ed i contenuti minimi dell' "offerta cartacea" e/o dell' "offerta telematica" dovranno essere indicati nell'avviso di vendita;

e) Svolgimento della gara e rilancio: durante la durata, ciascun interessato, al fine di superare la offerta precedente, deve proporre una offerta superiore mediante rilancio minimo di €. 15.000,00; l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità; in caso di mancata aggiudicazione, la caparra verrà restituita all'interessato.

H) aggiudicazione e vendita: Il lotto verrà aggiudicato, a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore.

I) Pagamento del saldo e delle spese di trasferimento: In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri anche fiscali di trasferimento nel termine decadenziale di gg. 120 dalla vendita (non suscettibile di sospensione feriale). Il versamento di saldo e spese dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare "Fallimento Gilda srl in liquidazione - IBAN: IT70H0342616500CC0010005133". In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, la caparra sarà acquisita e i beni saranno rimessi in vendita alle medesime condizioni qui indicate. Quanto agli oneri di trasferimento si precisa che ai sensi dell' articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n. 633/72 la cessione di immobili strumentali è assoggettata in via generale un regime di esenzione da IVA. La vendita dovrà considerarsi, dall'inizio, soggetta al regime naturale di esenzione IVA ex art. 10, lettera 8-ter, DPR 633/72. Resta ferma la volontà dell'acquirente, da manifestare al momento della proposta, di voler optare per l'applicazione dell'IVA. In tale ipotesi l'acquirente,



antecedentemente al trasferimento, dovrà autocertificare gli eventuali requisiti per l'applicazione dell'imposta con il regime dell'inversione contabile (reverse charge), prevista dall'articolo 17, comma 6, del D.P.R. 633/72 o per l'applicazione della scissione dei pagamenti (split payment), prevista dall'art. 17-ter del D.P.R. 633/72.

L) infruttuosi esperimenti di vendita: in caso di infruttuoso esperimento di vendita, il curatore riferirà al giudice delegato;

M) condizioni: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;

N) difformità/irregolarità: Qualora l'immobile sia afflitto da difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche, ove ne ricorrano i presupposti, potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

MANDA al curatore perché: 1) effettui le forme di pubblicità indicate; 2) 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.

Messina, 17/09/2024

Il Giudice Delegato
(*dott. Daniele Carlo Madia*)

