

n. 34 /2017 R.G.F.

TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda Sezione Civile – Ufficio fallimenti
ORDINANZA DI VENDITA
con modalità telematiche
Artt. 107 e 108 Legge n. 267/1942
IL GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Visti gli atti del **fallimento n. 34 /2017 R.G.F.;**

visto l'esito del quarto esperimento di vendita dei beni immobili di cui al Lotto n. 1 e Lotto n. 4, asincrona telematica pura affidata al gestore Gruppo Edicom spa tenutasi dal 23 al 26 luglio 2024; vista l'istanza del curatore avv. Giuseppe C. Cucinotta del 2/12/24 di fissazione di un quinto esperimento di vendita del Lotto residuo, ossia n. 4, al prezzo ribassato del 25% rispetto alla precedente vendita;

considerato che appare opportuno continuare a procedere alla vendita senza incanto del suindicato Lotto 4 rimasto invenduto e indicato nell'istanza mediante vendita telematica pura asincrona da affidare quale gestore a Gruppo Edicom Spa, alla quale verrà affidata anche la visita dell'immobile, con diritto ad acquisire le percentuali di cui all'istanza di vendita in favore della commissionaria da porsi a carico dell'aggiudicatario ed in caso di aggiudicazione;

P.Q.M.

Visti gli artt. 107 e 108 legge fall.

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO del seguente immobile, 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 4) piena proprietà di un edificio a due elevazioni di tipo duplex, sussistendo all'interno di ciascun piano un soppalco, e terreno circostante siti in Messina, vill. Ortoliuzzo, via Nazionale s.s. 113 Km 32,500, in Catasto Comune di Messina al foglio 63, particella 225 sub 3, cat. D/8, piano primo, mq. 572,00 circa oltre soppalco di mq 150,00 circa, balconi mq. 86,00 circa, rendita € 10.950,00, con destinazione per esposizione mobili senza contatto col pubblico; sub 5 (porzione del già sub 2), categoria D/7, piano T-1, destinato ad attività produttive, mq. 572,00 circa oltre mq. 385,00 circa di soppalco, rendita € 4.758,00; la rendita catastale dei due fabbricati può essere oggetto di verifica e variazione in aumento; terreno circostante, ricadente sulla stessa part. 225, esteso mq. 1588,00 circa (al netto di mq. 1069,00 circa costituenti area di sedime esclusa dal lotto in esame) su parte del quale sono stati realizzati alcuni piccoli manufatti abusivi da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario. Il fabbricato di cui al piano primo (sub 3) è stato concesso dalla curatela in locazione temporanea a terzi i quali dovranno rilasciarlo entro trenta giorni dalla richiesta del curatore; anche quello sito al piano terra (sub 5) è stato concesso in locazione temporanea a terzi i quali dovranno rilasciarlo entro trenta giorni dalla richiesta del curatore. L'aggiudicatario del lotto dovrà obbligarsi, per sé e per i propri aventi causa, a concedere su una porzione di terreno del foglio 63, part. 225, un diritto di servitù di passaggio anche carrabile in favore del fondo sito nel foglio 63 particelle 226 e 993 e 225 (quest'ultima relativamente all'area di sedime dei due fabbricati abusivi facenti parte di altro lotto).

Prezzo base di vendita € **430.000,00;**

rilancio in caso di gara non inferiore ad € **5.000,00;**

RITENUTO

altresì che appare opportuno mantenere la seguente tipologia procedurale: **Vendita asincrona telematica pura** (per consentire di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi in un determinato lasso temporale), con data e ora di inizio specificati nell'avviso di vendita e della durata di tre giorni;

NOMINA GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

GRUPPO EDICOM spa in base all'offerta economica depositata presso la Corte di Appello di Messina, alla quale verrà affidata anche la visita degli immobili, con diritto a percepire le percentuali indicate in



istanza dal curatore da porsi a carico esclusivo dell'aggiudicatario ed in caso di aggiudicazione definitiva;

DISPONE

che la vendita sia disciplinata dalle seguenti condizioni e regole:

a) Pubblicità:

a.1) il curatore provvederà a pubblicizzare – con l'ausilio del Gruppo Edicom spa - un sintetico avviso di vendita almeno 45 giorni prima dell'inizio della gara telematica

- sul quotidiano "Gazzetta del Sud" di Messina;

- su www.tempostretto.it;

- sul sito www.tribunale.messina.it;

- gratuitamente sui siti *web* della predetta commissionaria.

a.2) il curatore pubblicherà, sempre tramite la società commissionaria, anche l'avviso sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

Gara telematica: La vendita si svolgerà mediante gara telematica, ai sensi dell'art. 569, co. 4, c.p.c., dal sito del commissionario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni stessi, come visti sul sito internet o previa visita d'intesa con il curatore;

Durata della gara: La gara, che avrà inizio non prima di quarantacinque giorni dall'effettuazione della superiore pubblicità, e avrà una durata di giorni tre;

Prezzo base: Il prezzo base per le offerte è pari a quello indicato sopra, che può essere ribassato di non oltre il 25%;

Esame dei beni in vendita – Ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, previo accordo con la commissionaria Edicom srl;

Offerta irrevocabile di acquisto e pagamento della caparra – Per partecipare alla vendita, occorre presentare per via telematica con le modalità indicate nel sito del commissionario una offerta irrevocabile di acquisto, accompagnata dal versamento – sempre per via telematica - di una caparra di importo pari al 10% del prezzo offerto; l'offerta irrevocabile dev'essere depositata entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente l'inizio della gara; entro lo stesso termine dovrà risultare accreditato sul conto corrente della commissionaria il 10% del prezzo offerto; 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 riaccredita all'interessato nei termini indicati dalla commissionaria.

Svolgimento della gara e rilancio: durante la durata della gara telematica, ciascun interessato, al fine di superare la offerta precedente, deve proporre rilancio nella misura minima sopra indicata, senza necessità di versare ulteriori caparre successive alla prima;

Aggiudicazione e vendita – Il lotto verrà aggiudicato, a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore ovvero, a parità di offerte, in favore di chi ha proposto il minor tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimenti (compresi gli oneri per la commissionaria), e, in caso di parità di termine per i suddetti pagamenti, di chi si è iscritto per primo alla gara; in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

Pagamento del saldo: Il pagamento del saldo dovrà essere effettuato entro e non oltre centoventi (120 gg) giorni dall'aggiudicazione stessa, ovvero in quell'eventuale minor termine indicato nell'offerta a pena di decadenza; oltre al saldo prezzo, dovrà essere corrisposto il 15% sul prezzo di aggiudicazione per spese di trasferimento, salvo conguaglio. Il saldo prezzo ed il 15% sul prezzo di aggiudicazione dovranno essere depositati mediante bonifici direttamente a Gruppo Edicom spa e per essere validi dovranno risultare accreditati entro il predetto termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero in quel minor termine indicato nell'offerta. I compensi per la commissionaria saranno a carico escluso dell'aggiudicatario e solo in caso di aggiudicazione nei termini indicati dalla commissionaria e riportati nell'istanza di vendita del 29/04/24;

In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento nei termini summenzionati, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, la caparra sarà acquisita dalla procedura concorsuale e i beni saranno rimessi in vendita alle medesime condizioni qui indicate;



Infruttuosi esperimenti di vendita – in caso di esito infruttuoso della vendita, il curatore riferirà al giudice delegato per l'adozione dei provvedimenti conseguenti;

Oneri accessori: gli oneri fiscali, le spese di voltura nonché di cancellazione delle formalità, iscrizioni o trascrizioni o pesi esistenti sono a cura e spese dell'aggiudicatario, come anche il rilascio, ove occorrente, di certificazione energetica e urbanistica per i terreni. Il curatore provvederà, a spese dell'aggiudicatario, alla trascrizione e volturazione catastale.

AVVERTE

che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né risolvibile per altri motivi) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come risultanti nelle allegate certificazioni notarili e CTU depositate agli atti della procedura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 ai sensi delle vigenti disposizioni in materia se ed in quanto applicabili. Gli oneri anche economici per l'eliminazione di manufatti abusivi e non sanabili rimangono a carico e spese dell'aggiudicatario il quale dovrà dichiarare di avere preso visione degli immobili e della suindicata documentazione.

MANDA

al curatore perché:

- 1) acquisisca il parere del Comitato dei creditori, ove costituito;
- 2) effettui le forme di pubblicità indicate con l'ausilio del Gruppo Edicom spa;
- 3) 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.

Si comunichi

Messina, 4 dicembre 2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

