



**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO FALLIMENTI**

N. 477/1996 R.F.

IL GIUDICE DELEGATO

esaminati gli atti del procedimento;

preso atto dell'istanza di vendita depositata dal curatore;

ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto nominato, il cui elaborato peritale è stato acquisito nella presente procedura concorsuale, in ordine sia all'individuazione del compendio immobiliare che alla stima del relativo valore di mercato;

attesa la entrata in vigore del D.L. n. 83/2105, convertito in L. n. 132/2015 e la riforma delle modalità di vendita, applicabile nella fattispecie, in considerazione del richiamo al codice di rito, operato nell'art. 107 L. Fall., nel testo applicabile alla procedura *ratione temporis*;

ritenuto di dovere disporre la sola vendita senza incanto, ai sensi dei novellati artt. 569 e 571 c.p.c., non ravvisandosi motivi per ritenere che il compendio staggito possa essere venduto ad un prezzo superiore di almeno la metà del valore di stima;

ravvisate, pertanto, le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569, 571, 576 c.p.c., e dell'art. 108 L. Fall., alla vendita coattiva del compendio indicato nell'istanza;

ritenuto di dovere disporre, pertanto, la vendita senza incanto dei lotti 34, 35, 50 al medesimo prezzo base di cui alla vendita andata deserta del 9.4.2013;

P.Q.M.

Dispone la vendita dei seguenti beni:

Lotto n.34

Superficie di terreno avente l'estensione di mq 102 di forma triangolare e quasi trapezoidale destinata a giardino ricadente dal lato nord del villaggio Nuova Temesa nello spazio adibito catastalmente a corte ed individuata con la particella 159 sub 1102 del foglio di mappa 32 del Comune di Nocera Terinese, posta in adiacenza, dal lato sud, al corpo di fabbrica individuato nella lottizzazione con E 21 ed in catasto con la particella 158, e confinante a nord con stradetta di lottizzazione e ad ovest con spazio libero;

PREZZO BASE: € 5.267,86;

Lotto n.35

Superficie di terreno avente l'estensione di mq 32 di forma triangolare e quasi trapezoidale destinata a giardino ricadente dal lato nord del villaggio Nuova Temesa nello spazio adibito catastalmente a corte ed individuata con la particella 159 sub 1103 del foglio di mappa 32 del Comune di Nocera Terinese, posta in adiacenza, dal lato sud, al corpo di fabbrica individuato nella lottizzazione con E 21 ed in catasto con la particella 158, e confinante a nord con stradetta di lottizzazione e ad ovest con spazio libero;

PREZZO BASE: € 1.652,66;

Lotto n. 50

Superficie di terreno avente l'estensione di mq 27 attualmente adibita a giardino confinante dal lato nord con i corpi di fabbrica B-D e dai restanti lati con vie di lottizzazione ed individuata con la particella 222 sub 1117 del foglio di mappa 32 del Comune di Nocera Terinese;

PREZZO BASE: € 1.394,43;

- la vendita avrà luogo solo senza incanto ai prezzi base sopra indicati e con offerta minima pari al 75% dei suddetti prezzi base d'asta (onerando il curatore di indicare, nell'avviso di vendita ex art. 490 c.p.c., di cui predisporrà bozza, e nelle pubblicità il valore numerico della citata percentuale);

- ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando presso la Cancelleria fallimentare, dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **il prezzo offerto potrà essere inferiore fino ad ¼ all'importo indicato come prezzo base** (quindi sarà valida la offerta che indichi un prezzo pari almeno al 75% del prezzo base: **offerta minima**);

- detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);

- l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- l'offerta è irrevocabile, salvo che: 1) il giudice ordini l'incanto; 2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

- l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è **inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nella presente ordinanza**; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla Curatela del fallimento R.F. 309/1989, **in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto**;

- all'offerta, da depositarsi in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, deve essere allegato l'assegno circolare per la cauzione, come innanzi indicato; all'esterno della busta vanno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà

comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in ipotesi di più offerte valide, si procederà **in ogni caso** a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c., come novellato dal D.L. 83/2015, convertito in L. 132/2015;

- in alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto postale o bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." – filiale di Lamezia Terme, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso art. 571 c.p.c.; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto;

- in ogni caso, le spese del trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate le attività ed i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;

- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lamezia Terme è reperibile presso la Cancelleria;

FISSA

per la presentazione, presso la Cancelleria, delle offerte di acquisto, ex art. 571 c.p.c., del compendio immobiliare sopra indicato e meglio descritto nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo, quale parte integrante e sostanziale della presente ordinanza, termine fino **alle ore 13.00 del giorno 14 novembre 2022**, con le modalità e per il prezzo base di cui sopra;

per l'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **l'udienza del 15 novembre 2022 ore 11:30**;

STABILISCE, ALTRESÌ, CHE LA VENDITA AVVIENE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;

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; 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;

l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di **centoventi** giorni dalla data di aggiudicazione

(salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza, questa, che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta in caso di gara) tramite assegno circolare intestato Curatela del fallimento R.F. 309/1989; in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.;

soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, della produzione di aggiornati certificati catastali e di aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

DISPONE, QUANTO ALLA PUBBLICITÀ IN FUNZIONE DELLA VENDITA, CHE:

su impulso del curatore, sia predisposto l'avviso di vendita, da pubblicare all'albo dell'Ufficio;
 a cura, rischio e spese (rimborsabili ex art. 2770 cod. civ.) del medesimo soggetto, sia data pubblicità:

in ogni caso, per una sola volta, della presente ordinanza, escluse le note, su di un **quotidiano di informazione** a diffusione locale a scelta del curatore, pubblicità da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

in ogni caso, per una sola volta, della presente ordinanza, escluse le note, e della relazione di stima dell'esperto sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Lamezia Terme (<http://www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it/>) e su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (segnalando, senza alcun valore di vincolatività, che il tribunale ha concluso, anche in relazione ai costi, convenzione con la Ediservice s.r.l. per la pubblicazione sul sito www.asteannunci.it e servizi operativi correlati) e di cui è data notizia in Cancelleria, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

della prova della pubblicità elettronica e, se disposta, a mezzo stampa – da depositarsi in cancelleria almeno dieci giorni prima delle vendite – sia fatto carico al curatore;

AVVERTE

fin d'ora le parti che, ove all'udienza fissata per la celebrazione della vendita senza incanto, questa non abbia luogo per qualunque motivo, si riserva di applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'articolo 591 cod. proc. civ., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto sentendo le parti e provvedendo sulla disposizione dell'amministrazione giudiziaria o sulla fissazione di una nuova vendita.

Si comunichi.

Lamezia Terme 26/07/2022.

Il G.D.
Dr.ssa Alessia Iavazzo