



TRIBUNALE DI LOCRI

Ufficio fallimenti

Il giudice delegato

visti gli atti della procedura di cui in epigrafe,
letta l'istanza presentata dal curatore in data 4 giugno 2024 avente ad oggetto la fissazione di una vendita di alcuni dei lotti individuati nella relazione di stima, "individuando il tempo, il luogo e le modalità della vendita" (in ogni caso dopo avere chiesto che si applichi l'articolo 107 c. II l.f.);

ritenuto che, in mancanza di diverse indicazioni nell'istanza, la vendita possa svolgersi secondo le modalità già sperimentate nell'ultimo tentativo, quindi senza incanto e innanzi al giudice delegato, partendo dal prezzo di stima;

rilevato che il comitato dei creditori non ha ancora espresso un parere sulla vendita ma che, siccome si tratta di un parere non vincolante, questo può essere richiesto dal curatore anche dopo l'autorizzazione alla vendita (ovviamente in caso di parere negativo lo scrivente dovrà rivalutare l'autorizzazione concessa; è comunque opportuno evidenziare che fino a quando i potenziali interessati all'acquisto vedranno il presente provvedimento e la pubblicità della vendita, potranno fare affidamento sul fatto che il tentativo di vendita si terrà regolarmente);

visti gli artt. 107 e ss. l.f. e 567 e ss. c.p.c **come modificati dal D.l. n. 83/2015 e succ. L.conv. n.132/2015**

visti gli artt. 104, 105, 108 l.f. e 576 e ssg. c.p.c.,

ritenuto in particolare, stante la vetustà della presente procedura, di non dovere applicare le nuove disposizioni in materia di vendita da attuarsi secondo le modalità telematiche;

ORDINA

disporsi la vendita senza incanto per l'udienza del 3 ottobre 2024, ore 9:30, da tenersi dinnanzi allo scrivente g.d., dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà dell'immobile, ubicato in contrada Astracà di Siderno, avente caratteristiche di villa a due piani fuori terra inserita

all'interno della corte-giardino di complessivi mq. 1.640 di cui mq. 300 circa edificati, l'insieme riportato

- nel catasto fabbricati di Siderno al foglio 24 particella 715, categ. A/2 classe 3, vani 11,5, Rendita €. 950,28, Piano Terra – Primo e

- nel catasto terreni al foglio 24, part. 1000, uliveto classe 2, are 4,00, R.D. € 2,48, R.A. € 1,34.

N.B. la differenza di superficie tra il dato catastale mq. 1900 (part. 715 mq. 1500 e part. 1000 mq. 400), e quella effettiva, mq. 1640, deriva dalla destinazione a strada di mq. 260 circa a tutt'oggi non trasferiti al demanio comunale.

Prezzo base:	€ 288.390,89
Offerta minima:	€ 216.293,17
Deposito per cauzione:	10% del prezzo offerto

LOTTO 2

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di un lotto di terreno ubicato in località Marcinà Inferiore di Grotteria confinante tra l'altro con Torrente Torbido e con strada pubblica, costituito da due appezzamenti riportati nel catasto terreni del Comune di Grotteria (RC):

- foglio 45 part. 20, inc. prod. U, are 20.10, RD €. 0,31, RA €. 0,10;

- foglio 45 part. 151, inc. prod. U, are 09.60, RD €. 0,15, RA €. 0,05

Prezzo base:	€ 44.550,00
Offerta minima:	€ 33.412,50
Deposito per cauzione:	10% del prezzo offerto

LOTTO 3

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà di un lotto di terreno ubicato in località Marcinà Inferiore di Grotteria confinante tra l'altro con Torrente Torbido, costituita da sei appezzamenti riportati nel catasto terreni:

- foglio 45 part. 28, inc. prod. U, are 03.20, RD €. 0,05, RA €. 0,02;

- foglio 45 part. 30, inc. prod. U, are 01.90, RD €. 0,03, RA €. 0,01;

- foglio 45 part. 32, inc. prod. U, are 06.60, RD €. 0,10, RA €. 0,03;

- foglio 45 part. 341, inc. prod. U, are 00.40, RD €. 0,01, RA €. 0,01;

- foglio 45 part. 342, inc. prod. U, are 00.90, RD €. 0,01, RA €. 0,01;

- foglio 45 part. 340 (ex 69), inc. prod. U, are 00.40, RD €. 0,01, RA €. 0,01.

Prezzo base:	€ 26.550,00
Offerta minima:	€ 19.912,50
Deposito per cauzione:	10% del prezzo offerto

LOTTO 4

Quota di 1/2 sul diritto di piena proprietà di un lotto di terreno ubicato in località Marcinà Inferiore di Grotteria confinante tra l'altro con Torrente Torbido e strada pubblica, costituito da tre appezzamenti riportati nel catasto terreni del Comune di Grotteria (RC):

- foglio 45 part. 26, inc. prod. U, are 07.10, RD €. 0,11, RA €. 0,04;
- foglio 45 part. 68, inc. prod. U, are 06.20, RD €. 0,10, RA €. 0,03;
- foglio 45 part. 80, inc. prod. U, are 07.70, RD €. 0,12, RA €. 0,04.

Prezzo base:	€ 24.150,00
Offerta minima:	€ 18.112,50
Deposito per cauzione:	10% del prezzo offerto

LOTTO 7

Diritto di piena proprietà sull'immobile, ubicato in contrada Lenzi di Siderno, avente caratteristiche di villa a due piani fuori terra e piano interrato, con annessa corte giardino di mq. 1.440 di cui mq. 230 circa edificati, confinante a N-E con strada Lenzi, a N-O part. 778-779, a S-O con part. 243 e a S-E con part 566, riportato nel catasto fabbricati, fg. 25 part 534 categ. A/8, vani 11,5, Rendita €. 1395,72 – via Lenzi – S1-PT-P1.

Prezzo base:	€ 310.687,60
Offerta minima:	€ 233.015,70
Deposito per cauzione:	10% del prezzo offerto

LOTTO 8

Diritti di piena proprietà sul lotto di terreno della superficie di mq. 1.100, ubicato in località Astracà di Siderno confinante a Ovest con tracciato stradale, a Nord con part. 723-731, a Est con part. 1725- 1726, a Sud con part. 1704, riportato nel catasto terreni di Siderno,

- fg. 24 part. 721, uliveto 2, are 09.00, R.D. €. 5,58, R.A. €. 3,02;
- fg. 24 part. 730, uliveto 2, are 02.00, R.D. €. 1,24, R.A. €. 0,67.

Prezzo base:	€ 66.000,00
--------------	-------------

Offerta minima: € 49.500,00
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 9

Diritto di piena proprietà sull'appezzamento di terreno di mq. 1106, ubicato in località Astracà, confinante a N-O con part. 1196, a N-E con part. 721, a S-E con part. 1002, riportato nel catasto terreni di Siderno

- fg. 24 part. 1001 porz. AA, uliveto 2, are 07.54, R.D. €. 4,67, R.A. €. 2,53;

- fg. 24 part. 1001 porz. BB, pascolo, are 03.52, R.D. €. 0,18, R.A. €. 0,09.

Prezzo base: € 66.360,00
Offerta minima: € 49.770,00
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 13

Quota di 1/2 sul diritto di piena proprietà di tre appezzamenti di terreno ubicati in località Maria di Siderno, in catasto terreni

- fg. 24 part. 1, uliveto cl. 3, superficie 9.070 m², RD € 42,16, RA € 25,76;

- fg. 24 part. 3, agrumeto cl. 4, superficie 1.900 m², RD € 29,73, RA € 14,72;

- fg. 24 part. 9, uliveto cl. 2, superficie 180 m², RD € 1,12, RA € 0,60;

superficie complessiva mq. 11.150,00, confinante a N con strada comunale, a E con part. 817, 842, 892, a a S con part. 819 e a O con part. 891, 890, 904.

Prezzo base: € 27.875,00
Offerta minima: € 20.906,25
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 14

Quota di 3/4 sul diritto di piena proprietà del fabbricato rurale ubicato in località Maria di Siderno, in catasto terreni al foglio 24, part. 2, fabbricato diruto, superficie mq. 69, confinante su tutti e quattro i lati con la part. 1.

Prezzo base: € 5.175,00

Offerta minima: € 3.881,25
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 15

Quota di 3/4 sul diritto di piena proprietà di due fabbricati, ruderi, ubicati in Siderno, via Lungomare delle Palme, nel catasto fabbricati, foglio 34 part. 177 sub 1 categ F2, via C. Colombo snc, 390 sub 1 categoria F2 via C. Colombo snc, e annesso appezzamento di terreno di mq. 663 riportato nel catasto terreni al foglio 34 part. 350, seminativo cl 1 RD € 3,94, RA € 1,54, superficie mq. 663.

Nel complesso confina a NO con Ferrovia dello Stato, a SO con part 576, s SE con demanio marittimo, a NE con part. 178. valore €. 372.675,00.

Prezzo base: € 372.675,00
Offerta minima: € 279.506,25
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 16

Quota di 3/4 sul diritto di piena proprietà di due appezzamenti di terreno, non contigui, ubicati in Siderno, via Lungomare delle Palme, di complessivi mq. 1.121, riportati in catasto terreni:

- foglio 34 part. 457, seminativo cl 1, superficie 453 mq, RD € 2,69, RA € 1,05;

- foglio 34 part. 576, seminativo cl 1, superficie 668 mq, RD € 3,97, RA € 1,55.

La particella 576 confina a NO con Ferrovia dello Stato, a NE con part. 350, a SE con part. 541; la particella 457 confina a NO con Ferrovia dello Stato, a NE con part. 139, a SE con part. 232.

Prezzo base: € 67.260,00
Offerta minima: € 50.445,00
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

STABILISCE

che la vendita avverrà (**senza incanto**) alle seguenti condizioni:

1. gli immobili saranno posti in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella perizia di stima a firma dell'ing. **Francesco Macrì depositata il 2 febbraio 2024, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta**

limitatamente ai beni sopra descritti, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale dei beni;

2. ognuno, tranne il fallito, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, cpc); **non sono ammesse offerte firmate da un procuratore che non sia un avvocato;**

3. entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita, l'offerente deve presentare, anche a mezzo di persona diversa, nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari e dei fallimenti, domanda corredata da marca da bollo e diritti di cancelleria come previsti per legge per partecipare alla vendita senza incanto, contenente: A) l'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza); B) la data della vendita e la procedura cui si riferisce; C) le generalità (compreso il codice fiscale) proprie e - se in regime di comunione legale del coniuge; C) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa; D) le indicazioni circa il tempo (comunque non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, limite che si riterrà implicitamente ricollegato, nel massimo, alla mancata indicazione di un termine diverso), il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; E) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet o presso la cancelleria) e di averne compreso il contenuto ed, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile; F) per i fabbricati, **l'espressa dichiarazione di dispensare la curatela dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze** (l'eventuale mancanza di tale dichiarazione nel corpo dell'offerta non comporterà la declaratoria di inefficacia di questa, ma dovrà comunque essere depositata entro il termine fissato per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza dall'aggiudicazione); G) copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta; H) in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, certificato della Cancelleria Commerciale dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza nonché l'indicazione della partita Iva; I) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio; J) la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del giudice tutelare ove l'offerente sia un minore;

4. l'offerta deve essere inserita in busta chiusa, al cui esterno il cancelliere annoterà esclusivamente: A) il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato che provvederà alla vendita; B) la data fissata per l'esame delle offerte; C) i dati della persona che materialmente ha provveduto al deposito; non sarà consentito annotare nessun altro elemento, e specialmente quelli che possono condurre ad identificare il bene per il quale l'offerta è prestata;
5. l'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, pari alla decima parte del prezzo offerto, da versare con assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti – Tribunale di Locri, con indicazione del numero della procedura e del lotto di riferimento, da inserirsi nella medesima busta;
6. l'offerta non sarà considerata efficace: A) se perviene oltre il termine appositamente indicato; B) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate;
7. l'offerente (od il procuratore legale a norma degli artt. 571 e 579 c.p.c.) dovrà presentarsi, il giorno fissato, presso il Tribunale di Locri, alle ore 9:30, per assistere all'esame delle offerte;
8. l'udienza di vendita si terrà innanzi al g.d. il giorno sopra indicato; si procederà all'esame delle singole offerte, ai sensi degli artt. 572 (per l'ipotesi in cui vi sia una sola offerta) e 573 cpc (ove vi siano più offerte);
9. il curatore, qualora gli immobili posti in vendita siano assoggettati ad IVA, dovrà indicare la relativa aliquota di legge in sede di apertura della vendita; l'IVA dovrà essere interamente versata dall'aggiudicatario - unitamente al prezzo residuo- entro il termine perentorio di 120 giorni dalla provvisoria aggiudicazione;
10. in presenza di più offerte valide, alla stessa udienza si inviteranno gli offerenti alla gara di cui all'art. 573 cpc, ove le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 3% del prezzo base;
11. in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito alla chiusura delle operazioni di vendita;
12. in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà, nel termine perentorio di gg. 120 dall'aggiudicazione, depositare il residuo prezzo e l'IVA – se dovuta -, detratto l'importo per cauzione già versato, in un libretto di deposito postale ovvero su conto corrente bancario indicatogli dalla cancelleria, intestato al Tribunale, con indicazione del numero della procedura;
13. in caso di aggiudicazione, inoltre, l'offerente dovrà, nel termine perentorio di gg. 120 dall'aggiudicazione, versare in un libretto di deposito ovvero su conto corrente bancario indicatogli dalla cancelleria, l'importo

complessivo per le spese collegate alla vendita (oneri fiscali e di trascrizione del decreto), che saranno all'uopo comunicate dalla cancelleria e che saranno necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento; si avvisa sin d'ora che le spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre quelle inerenti alla cancellazione di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico della massa fallimentare e le relative formalità verranno eseguite dal curatore, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà far valere in prededuzione sul ricavato dalla vendita gli ulteriori oneri di cancellazione delle formalità, qualora provveda personalmente a tali adempimenti;

14. il mancato versamento del prezzo residuo nei termini indicati (o in caso di rateizzazione il mancato versamento di una rata entro gg.10 dalla scadenza) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 comma II cpc (richiamato dall'art. 574, III comma, cpc);

15. avviso della presente ordinanza dovrà essere pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. (a cura del Curatore, autorizzando il medesimo al prelievo degli importi necessari per la pubblicità dal libretto o c/c intestato alla procedura, ovvero a carico dell'Erario, se la procedura è ammessa al gratuito patrocinio) nel rispetto del combinato disposto degli artt. 490 e 570 cpc- e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti nell'art. 555 cpc; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 cpc; C) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima; D) il nome ed il recapito telefonico del curatore;

16. avviso della stessa ordinanza, sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà essere pubblicato (a cura del Curatore, con spese a carico dell'Erario, ovvero a carico della procedura, se in attivo - autorizzando il Curatore al prelievo degli importi necessari per la pubblicità dal libretto della procedura) mediante pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da Ediservice s.r.l.; email info.locri@ediservicesrl.it – tel. 0415369911 – fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; email procedure.locri@astalegale.net – fax. 039/3309896), con cura da parte della Ediservice s.r.l. dei servizi ed applicativi correlati alla pubblicazione sui siti internet (Asteannunci free press ed Aste click); il Curatore richiederà anche la pubblicazione su “Newspaper Aste – Tribunale di Locri” (servizio gestito da Astalegale.net s.p.a.); nei siti internet la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza ed alla relazione di stima (**limitatamente alla parte di**

interesse per la vendita, cioè quella riguardante i lotti posti in vendita);
in particolare: l'attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso presso la Cancelleria dalla società che gestisce il servizio mediante fax, email o posta, o altra forma equipollente;

17. negli avvisi e negli altri atti pubblicitari dovrà essere omissivo il nome del debitore o di terzi interessati;

18. il curatore, almeno 45 giorni prima della vendita comunicherà la presente ordinanza con racc. a/r o a mezzo PEC agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o con diritto di prelazione sugli immobili posti in vendita.

Invita il curatore a chiedere un parere al comitato dei creditori (qualora non lo abbia già chiesto), da intendersi positivo anche per cd. silenzio-assenso; fa presente ai terzi potenzialmente interessati all'acquisto che il parere non è vincolante per il giudice delegato.

Si comunichi.

Provvedimento redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il giorno 8 giugno 2024.

Il g.d.
dott. Giuseppe Cardona