



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

### *Ufficio Fallimenti*

### **Il Giudice delegato**

**Fallimento: Imeclima Scilanga Srl n.7/2016 R.G.F.**

**Giudice Delegato:** dott. Emmanuele Agostini

**Curatore:** Avv. Mariangela Mesoraca

### **ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO**

Vista l'ordinanza emessa il 13.03.2018, con cui è stata disposta la vendita senza incanto del diritto reale immobiliare acquisito all'attivo fallimentare, al prezzo base di € 698.000,00, oltre imposte e spese di registrazione;  
rilevato che l'esperimento di vendita fissato per il giorno 18 marzo 2020, è stato revocato in conseguenza dell'emergenza epidemiologica COVID 19 ;  
ritenuto opportuno, condividendo le motivazioni evidenziate dal curatore nella istanza del 21.04.2020, effettuare in deroga alla circolare del 26 marzo 2020, attesa la peculiarità del caso di specie, un nuovo esperimento di vendita senza incanto, alle medesime condizioni e modalità di cui all'ordinanza del 20.12.2020;  
visto l'art. 107 LF ed in relazione agli artt. 569 ss. c.p.c. come modificati dal D.L. n. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015 ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con le forme della presente vendita;

#### **ORDINA**

La vendita senza incanto dei seguenti beni e con le modalità appresso indicate:

#### **LOTTO UNICO:**

**Diritto di superficie su un appezzamento di terreno, sito nel Comune di Ciro' Marina (KR), in Località Lipuda, della superficie di mq. 4.300,00, riportato nel N.C.T al foglio 31, p.lle 460 ( are 2,20); 452 ( are 14,80), 455 ( are 4,00) e 459 (are 22,00) . Sul terreno come sopra descritto, insiste un capannone di mq 892,00, con annesso blocco uffici a due piani fuori terra, identificato in nuovo catasto edilizio Urbano al fg. 31, p.la 480.**

**Il lotto sopra descritto è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, al prezzo base di € 124.229,00, oltre imposte e spese di registrazione.**

**Restano a carico dell'acquirente le spese per oneri di urbanizzazione da versare al Comune di Ciro' Marina e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, così come evidenziate dall'esperto estimatore, alla cui relazione espressamente si rimanda.**

#### **FISSA**



**La vendita senza incanto** del Lotto suindicato per il giorno 15 luglio 2020, ore 12,00 innanzi a sé (Palazzo di Giustizia, Piano IV, sezione fallimentare) per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

## **DETERMINA**

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte.

1. Ognuno, tranne il fallito, è ammesso a offrire per l'acquisto dei lotti personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c.  
Nell'ipotesi di aggiudicazione a persona da nominare, troverà applicazione la disposizione di cui all'art. 583 c.p.c.
2. Le offerte di acquisto, in bollo di € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Crotone, entro le ore 12.00 del giorno, non festivo, precedente la data dell'avvenda.  
Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del cancelliere ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice che ha ordinato la vendita e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione, né numero o denominazione del fallimento, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro potrà essere apposto sullabusta.
3. L'offerta dovrà contenere:
  - a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico/fax del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché il proprio indirizzo e-mail e la PEC se posseduta.  
L'offerente deve dichiarare il proprio domicilio nella circoscrizione del Tribunale di Crotone. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
  - b) L'indicazione del numero della procedura fallimentare.
  - c) L'indicazione del lotto e/o dei lotti per il quale l'offerta è proposta.
  - d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo stabilito (è pertanto valida l'offerta pari al 75% del prezzo a base d'asta indicato nell'ordinanza di vendita);
  - e) L'offerta è, altresì, inefficace, se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 c.p.c., co. 3 e/o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza;
  - f) Il termine del pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 60. Ovvero, in caso di richiesta rateizzazione del prezzo fondata su giustificati motivi e previa autorizzazione del GD, a sei mesi dall'aggiudicazione.
  - g) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni per i quali è formulata l'offerta di acquisto.
4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale. Se l'offerente è una società (indicare



denominazione, sede legale, codice fiscale, partita iva, generalità del legale rappresentante) dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

5. Nella busta contenente l'offerta dovrà essere inserito, a pena d'inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento IMECLIMA Scilanga S.r.l. -proc.n.7/16 R.G.F." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e in conto prezzo di aggiudicazione) che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
6. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
7. Nel caso di presentazione di un'unica offerta, si procederà all'aggiudicazione qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base.
8. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione solo se il giudice ritiene non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Non trovano applicazione alla presente vendita le norme in materia di assegnazione di cui all'art. 588 ss. c.p.c.
9. Qualora per l'acquisto del medesimo bene/lotto risulteranno presentate più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.  
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
10. L'aggiudicazione, a seguito di gara, è definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto.
11. Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite immediatamente dopo lo svolgimento della gara.
12. Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili gli artt. 569 ss. c.p.c. come modificati dalla Legge n. 132/2015 di conversione del DL n.83/2015.

### **DISPONE**

#### **IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli e altro) sono a carico dell'acquirente, incluse le spese relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
2. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta ed in ogni caso entro 60 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva,



mediante bonifico bancario intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore a mezzo raccomandata od a mezzo comunicazione pec; nello stesso termine e con le medesime modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali che sarà comunicato dal curatore a mezzo raccomandata o a mezzo pec. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra indicate di trasferimento da parte dell'aggiudicatario, come liquidate dal Curatore fallimentare, sarà emesso il decreto di trasferimento.

3. L'offerente può conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dei beni contraendo mutui ipotecari con una delle banche aderenti alle procedure di erogazione finanziamenti definite dal Tribunale di Crotone – Sezione Immobiliare e Fallimentare. In tali casi l'offerente, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura fallimentare sarà effettuato direttamente dalla banca mutuante. Il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di primo grado a favore della banca mutuante.
4. Qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare al momento dell'offerta, il giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a sei mesi. E' fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario di chiedere un'ulteriore rateizzazione, sino a dodici mesi, previa istanza al Giudice Delegato.
5. Ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fidejussione autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, ai sensi dell'art. 574 c.p.c., per un importo pari ad almeno il 30% del prezzo di vendita. La fidejussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice delegato, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fidejussione è rilasciata a favore della procedura fallimentare a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c., primo comma, secondo periodo, nonché al risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.
6. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa (art. 587 c.p.c.). L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto anche nel caso in cui non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In questo caso il giudice disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate ordinando, altresì, all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile agli organi della procedura concorsuale.
7. Per quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, gli artt. 569 ss. c.p.c., come modificati dalla Legge n. 132/2015 di conversione del DL n.83/2015.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

I beni vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo



stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

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.

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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., nè 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, ecologici e ambientali, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti– spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati nella relazione peritale, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Si precisa che, dalla documentazione in atti, risulta che il terreno gravato del diritto di superficie è censito, così come il capannone è censito al N.C.E.U. Per le eventuali difformità catastali e/o irregolarità si faccia riferimento alla perizia.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.

La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, è pubblicata e visionabile sul sito istituzionale: [www.fallimenticrotone.com](http://www.fallimenticrotone.com) – procedura n. 7/2016 -documenti.

## **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La presente Ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- Pubblicazione sul Portale Ministeriale delle Vendite pubbliche.
- Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello relativo alla pubblicazione sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche 'inserzione ed affissione all'Albo del Tribunale, saranno eseguiti a cura della Società Edicom Finance Srl Via San Donà 28/b int. 1, Venezia Mestre, tel. 041 5369911- fax. 0415351923, e-mail [info.crotone@edicomsrl.it](mailto:info.crotone@edicomsrl.it), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita, redatto dalla stessa EdiCom Finance Srl, sul quotidiano *"Il Quotidiano della Calabria"*-edizione regionale, inserzione sui siti Internet [www.tribunalecrotone.it](http://www.tribunalecrotone.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonchè con pubblicazione sulquindicinale *"La Rivista delle Aste Giudiziarie"* ed una missiva, attraverso il servizio di *Postal Target*, contenente l'avviso di vendita, dovrà essere inviata ai residenti nelle vicinanze degli immobili oggetto della procedura di vendita fallimentare.
- La pubblicazione sui quotidiani avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome



del Giudice Delegato; nome del Curatore ed indicazione del recapito telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto; superficie); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); notizie ex art 173 quater disp. att. cpc; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonchè il valore ex art.568 c.p.c. e il prezzo base dell'incanto, se stabilito in diverso ammontare; la misura del rilancio o aumento minimo; il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni (Cancelleria fallimentare e studio del Curatore).

- Andranno omessi, in ogni caso, dall' estratto pubblicato sui quotidiani, il nome del fallito, nonchè i dati catastali ed i confini del bene.
- La curatela notificherà, entro il termine di trenta giorni, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonchè ai creditori ipotecari iscritti.
- Della prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa, da depositarsi in cancelleria almeno 2 giorni prima della vendita, sia fatto carico alla Curatela fallimentare che dovrà anche dare tempestivo avviso ai gestori del sito internet dell'eventuale esito positivo della vendita.

*Crotone, 28 aprile 2020*

**Il Giudice Delegato**

*Dott. Emmanuele Agostini*

