



Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

Il Giudice delegato

« « « » » »

visti gli atti della procedura di concordato preventivo di ~~_____~~ unipersonale in liquidazione (N. 6/2023 R.G.);

Letta l'istanza di autorizzazione alla vendita dell'immobile sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, identificato al Catasto Foglio 139 part. 674 sub. 24, depositata in data 21.12.2023 dalla Punto Carni srl in liquidazione;

letto il parere espresso dall'Avv. Dalmazio Agatino, Commissario Giudiziale della procedura, depositato in data 28.12.2023;

condivise le valutazioni del commissario;

considerato che, come rappresentato dal commissario: “- la valutazione complessiva dell'immobile sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, secondo la stima redatta dall'Ingegnere Bucca, ammonta ad € 114.367,50, pertanto qualora dovesse procedersi alla vendita all'asta del predetto bene, secondo le norme del codice di rito, verrebbero ritenute ammissibili proposte economiche che prevedano una riduzione del 25% di tale importo, quindi sino ad € 85.775,63; - in ogni caso a voler prendere come riferimento il valore commerciale del capannone, stimato dall'Ingegnere Bucca in € 127.075,00, qualora si dovesse procedere alla vendita all'asta del predetto bene, secondo le norme del codice di rito, verrebbero ritenute ammissibili proposte economiche che prevedano una riduzione del 25% di tale importo, quindi sino ad € 95.306,25; - l'offerta presentata da ~~_____~~ risulta in ogni caso maggiore all'offerta minima da accettare in caso di vendita all'asta;

- in virtù di tali considerazioni la somma offerta dal signor ~~_____~~ appare assolutamente congrua ed adeguata.

Appare altresì doveroso evidenziare quanto segue:

I°) tenuto conto dell'attuale stato del mercato immobiliare locale è davvero concreta l'ipotesi che, non accogliendo, seppur con tutte le cautele che di seguito verranno indicate, la proposta irrevocabile di acquisto formulata da ~~_____~~, i creditori potrebbero subire un grave pregiudizio economico, essendo più che probabile che la vendita del predetto bene si potrebbe perfezionare per un importo inferiore rispetto a quello attualmente offerto e non al primo esperimento di vendita; II°) l'immediata vendita, in un unico lotto, dell'immobile al prezzo proposto dal signor ~~_____~~ eviterebbe di esporre la procedura ai costi connessi con eventuali tentativi di vendita infruttuosi e, ad avviso del sottoscritto, consentirebbe di incassare la maggior somma ricavabile dalla vendita di tale cespite;

III°) far decorrere il termine del 30.1.2024, senza che non si sia assunta alcuna determinazione sull'offerta proposta da ~~_____~~, per le ragioni precedentemente esposte, sarebbe fonte di grave pregiudizio per i creditori;

IV°) nonostante non si sia ancora proceduto all'omologazione del concordato, dalla vendita di tale cespite, nessun pregiudizio potrebbero subire i creditori poiché, anche nel caso di mancata omologazione e conseguenziale apertura della procedura di liquidazione giudiziale, il ricavato di tale vendita rimarrebbe a disposizione dei creditori. In virtù di tali considerazioni appare pertanto opportuno in via preliminare

1) invitare l'offerente a comunicare, entro cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento, la disponibilità a prorogare l'irrevocabilità dell'offerta sino all'esito delle operazioni di vendita; 2) invitare l'offerente a corredare, entro cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento, la proposta irrevocabile di acquisto di una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, disponibilità quest'ultima già manifestata dall'offerente.

In caso di accettazione e compimento delle due superiori condizioni procedere, anche con procedura d'urgenza, alla vendita, in un unico lotto, del seguente cespite immobiliare: appartamento sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, con annessa cantina di proprietà posta al piano seminterrato contraddistinta al numero 8, censito all'Ufficio del Catasto del Comune di Messina al Foglio 139 Particella 674 Sub. 24 Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza di 7,5 vani; Sup. Catastale totale mq. 149,00 mq.

ponendo come prezzo base d'asta quello offerto dal ~~XXXXXXXXXX~~ ovvero € 105.000,00, (euro centocinquemila/00) oltre IVA se dovuta, oneri e spese a carico dell'offerente, precisando nell'avviso di vendita che, in caso di mancata offerta si procederà ad aggiudicare tale bene all'offerente di cui sopra;

- la vendita in un unico lotto dei beni immobili su indicati potrà effettuarsi, tramite procedura competitiva, avvalendosi di soggetto specializzato; - Edicom Servizi srl, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Via Marchese di Villabianca n°21, 90143 Palermo, P. IVA e C.F. 05899750821, opera da diversi anni con molti Tribunali, ivi compreso il Tribunale di Messina, gestisce diversi portali per la vendita on-line dei beni e possiede le caratteristiche di soggetto specializzato a cui affidare le vendite; - Edicom Servizi srl offre un servizio che non prevede compensi o commissioni a carico della procedura, che dovrà sostenere esclusivamente i costi vivi connessi con gli adempimenti pubblicitari. Il compenso dovuto al commissionario verrà interamente posto a carico dell'aggiudicatario e sarà determinato in misura percentuale in base al prezzo di vendita";

che, pertanto, in una valutazione prospettica costi/benefici, a tutela del ceto creditorio, deve trovare accoglimento l'istanza del commissario giudiziale;

p.q.m.

Autorizza il Commissario Giudiziale avv. Agatino Dalmazio a procedere alla vendita, in un unico lotto, del seguente cespite immobiliare:

appartamento sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, con annessa cantina di proprietà posta al piano seminterrato contraddistinta al numero 8, censito all'Ufficio del Catasto del Comune di Messina al Foglio 139 Particella 674 Sub. 24 Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza di 7,5 vani; Sup. Catastale totale mq. 149,00 mq.

alle condizioni indicate nella Nota n. 24 del 27.12.2023 depositata in data 28.12.2023.

Provvederà il commissario agli adempimenti conseguenti.

Messina, 2/01/2024

Il Giudice delegato
Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Nota n. 24 del 27.12.2023

Tribunale di Messina – Sezione Fallimentare

Al sig. Giudice Delegato per la procedura di concordato preventivo di ~~_____~~ srl unipersonale in liquidazione (N. 6/2023 R.G.)

L'Avv. Dalmazio Agatino, Commissario Giudiziale della procedura sopra indicata,

premette

- in data 21.12.2023 la ~~_____~~ in liquidazione ha depositato all'attenzione del Giudice Delegato istanza di autorizzazione alla vendita dell'immobile sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, identificato al Catasto Foglio 139 part. 674 sub. 24. La necessità di tale istanza era rappresentata dalle seguenti circostanze: a) in data 19.10.2023 la proponente aveva curato il deposito di una proposta di acquisto dell'immobile sito in via Giovannello, formulata dal signor ~~_____~~ in forza della quale l'offerente si era dichiarato disponibile ad acquistare il predetto immobile al prezzo di € 105.000,00. L'offerta irrevocabile, datata 16.10.2023 prevedeva il trasferimento del bene entro il 30.1.2014, data entro cui il proponente sarebbe dovuto entrare nella disponibilità del bene;

- in data 12.9.2023 l'Ingegnere Domenico Bucca, giusto mandato allo stesso conferito, ha trasmesso perizia di stima dei beni immobili della ~~_____~~ srl in liquidazione, ivi compreso l'immobile sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, identificato al Catasto Foglio 139 part. 674 sub. 24. Con tale elaborato il tecnico incaricato, dopo avere chiarito i criteri di valutazione adottati, ha determinato il valore complessivo del capannone industriale in € 127.075,00; nel medesimo elaborato ha altresì evidenziato l'opportunità di apportare una riduzione del "10% dovuta ad adeguamenti e correzioni alla stima" giungendo quindi ad una valutazione definitiva pari ad **€ 114.367,50** (cfr. doc. 2);

osserva

- il commissario ha regolarmente provveduto, alla notifica dell'estratto del decreto di apertura della procedura di concordato alla competente Conservatoria dei RR.II. che ha proceduto alla trascrizione dell'atto nei pubblici registri;

- la valutazione complessiva dell'immobile sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, secondo la stima redatta dall'Ingegnere Bucca, ammonta ad € 114.367,50, pertanto qualora dovesse procedersi alla vendita all'asta del predetto bene, secondo le norme del codice di rito, verrebbero ritenute ammissibili proposte economiche che prevedano una riduzione del 25% di tale importo, quindi sino ad € 85.775,63;

Nota n. 24 del 27.12.2023

- in ogni caso a voler prendere come riferimento il valore commerciale del capannone, stimato dall'Ingegnere Bucca in € 127.075,00, qualora si dovesse procedere alla vendita all'asta del predetto bene, secondo le norme del codice di rito, verrebbero ritenute ammissibili proposte economiche che prevedano una riduzione del 25% di tale importo, quindi sino ad € 95.306,25;
- l'offerta presentata da [redacted] risulta in ogni caso maggiore all'offerta minima da accettare in caso di vendita all'asta;
- in virtù di tali considerazioni la somma offerta dal signor [redacted] appare assolutamente congrua ed adeguata.

Appare altresì doveroso evidenziare quanto segue:

- I°) tenuto conto dell'attuale stato del mercato immobiliare locale è davvero concreta l'ipotesi che, non accogliendo, seppur con tutte le cautele che di seguito verranno indicate, la proposta irrevocabile di acquisto formulata da [redacted], i creditori potrebbero subire un grave pregiudizio economico, essendo più che probabile che la vendita del predetto bene si potrebbe perfezionare per un importo inferiore rispetto a quello attualmente offerto e non al primo esperimento di vendita;
 - II°) l'immediata vendita, in un unico lotto, dell'immobile al prezzo proposto dal signor Urzi eviterebbe di esporre la procedura ai costi connessi con eventuali tentativi di vendita infruttuosi e, ad avviso del sottoscritto, consentirebbe di incassare la maggior somma ricavabile dalla vendita di tale cespite;
 - III°) far decorrere il termine del 30.1.2024, senza che non si sia assunta alcuna determinazione sull'offerta proposta da [redacted], per le ragioni precedentemente esposte, sarebbe fonte di grave pregiudizio per i creditori;
 - IV°) nonostante non si sia ancora proceduto all'omologazione del concordato, dalla vendita di tale cespite, nessun pregiudizio potrebbero subire i creditori poiché, anche nel caso di mancata omologazione e conseguenziale apertura della procedura di liquidazione giudiziale, il ricavato di tale vendita rimarrebbe a disposizione dei creditori.
- In virtù di tali considerazioni appare pertanto opportuno
- in via preliminare
- 1) invitare l'offerente a comunicare, entro cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento, la disponibilità a prorogare l'irrevocabilità dell'offerta sino all'esito delle operazioni di vendita;

Nota n. 24 del 27.12.2023

2) invitare l'offerente a corredare, entro cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento, la proposta irrevocabile di acquisto di una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, disponibilità quest'ultima già manifestata dall'offerente.

In caso di accettazione e compimento delle due superiori condizioni procedere, anche con procedura d'urgenza, alla vendita, in un unico lotto, del seguente cespite immobiliare: appartamento sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, con annessa cantina di proprietà posta al piano seminterrato contraddistinta al numero 8, censito all'Ufficio del Catasto del Comune di Messina al Foglio 139 Particella 674 Sub. 24 Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza di 7,5 vani; Sup. Catastale totale mq. 149,00 mq.

ponendo come prezzo base d'asta quello offerto dal Urzi Sebastiano ovvero € 105.000,00, (euro centocinquemila/00) oltre IVA se dovuta, oneri e spese a carico dell'offerente, precisando nell'avviso di vendita che, in caso di mancata offerta si procederà ad aggiudicare tale bene all'offerente di cui sopra;

- la vendita in un unico lotto dei beni immobili su indicati potrà effettuarsi, tramite procedura competitiva, avvalendosi di soggetto specializzato;

- Edicom Servizi srl, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Via Marchese di Villabianca n°21, 90143 Palermo, P. IVA e C.F. 05899750821, opera da diversi anni con molti Tribunali, ivi compreso il Tribunale di Messina, gestisce diversi portali per la vendita on-line dei beni e possiede le caratteristiche di soggetto specializzato a cui affidare le vendite;

- Edicom Servizi srl offre un servizio che non prevede compensi o commissioni a carico della procedura, che dovrà sostenere esclusivamente i costi vivi connessi con gli adempimenti pubblicitari. Il compenso dovuto al commissionario verrà interamente posto a carico dell'aggiudicatario e sarà determinato in misura percentuale in base al prezzo di vendita.

Tutto ciò premesso il Commissario Giudiziale, attese le caratteristiche del bene e la sua natura, valutata la congruità della proposta irrevocabile di acquisto, ribadita la necessità che si proceda alla vendite prima del decorso del termine di validità dell'offerta stessa, propone procedersi

a) alla vendita senza incanto, nella forme della vendita sincrona mista, da effettuarsi a mezzo commissionario che si individua in Edicom Servizi srl, del seguente bene immobile in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO 1

Nota n. 24 del 27.12.2023

appartamento sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, con annessa cantina di proprietà posta al piano seminterrato contraddistinta al numero 8, censito all'Ufficio del Catasto del Comune di Messina al Foglio 139 Particella 674 Sub. 24 Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza di 7,5 vani; Sup. Catastale totale mq. 149,00 mq.

Prezzo base corrispondente all'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta: € 105.000,00 (euro centocinquemila/00), oltre IVA se dovuta, oneri, e spese a carico dell'offerente.

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 10.000,00 (euro diecimila/00).

precisando che in caso di mancanza di ulteriori offerte non superiori ad € 105.000,00 il bene si intenderà aggiudicato all'offerente;

- b) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, così come accertato nella perizia di stima a firma dell'Ingegnere Domenico Bucca, alla quale espressamente si rimanderà per la più completa informazione e descrizione inerente l'immobile, nonché per avere notizie approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale. La vendita verrà effettuata con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; a corpo e non a misura; pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) in caso di difformità edilizie o urbanistiche nessuna pretesa, a qualsiasi titolo, potrà essere vantata nei confronti della procedura e l'eventuale completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche, qualora possibile, potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- d) almeno 30 giorni prima della data di vendita il curatore procederà a pubblicizzare, per il tramite e con l'ausilio del commissario, l'avviso di vendita sui principali quotidiani locali, nonché sui siti in uso al commissario. La medesima pubblicità verrà effettuata, sempre per il tramite e con l'ausilio del commissario, anche sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- e) la vendita si svolgerà mediante gara telematica, ai sensi dell'art. 569, co. 4, c.p.c., dal sito del commissario ed anche nella sala aste del commissario stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con la precisazione che eventuali vizi, difformità e differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- f) la vendita non potrà avere luogo prima di trenta giorni dall'effettuazione della pubblicità come sopra indicata;

Nota n. 24 del 27.12.2023

- g) ogni interessato potrà prendere visione dell'immobile previo appuntamento da concordare con il commissario giudiziale anche tramite il commissionario;
- h) per partecipare alla vendita occorrerà depositare, nei termini e nelle modalità di seguito indicate, una offerta irrevocabile di acquisto, accompagnata dal versamento di una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto. L'offerta potrà essere presentata o telematicamente tramite il sito del commissionario, in tal caso anche la cauzione andrà versata telematicamente, oppure tramite deposito in cancelleria. In ogni caso la presentazione delle offerte dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno precedente la vendita e qualora, si tratti di offerta cartacea, dovrà essere effettuata in busta chiusa, senza indicazione all'esterno del nome dell'offerente ma con l'esclusiva indicazione del numero della procedura e la data di vendita. Tale busta dovrà contenere all'interno anche un assegno circolare di importo pari alla cauzione versata intestato alla curatela fallimentare;
- i) l'offerta, in regola con il pagamento del bollo di € 16,00, dovrà contenere:
- 1) le generalità dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile e che dovrà presentarsi alla data fissata per la vendita, nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; visura camerale attestante i poteri di chi partecipa alla vendita se si tratta di società;
 - 2) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - 3) i dati identificativi del bene cui l'offerta si riferisce;
 - 4) l'indicazione del prezzo offerto, ed a tal fine si darà espresso avviso che l'offerta non è efficace e sarà ritenuta inammissibile se inferiore all'importo indicato come prezzo a base d'asta;
 - 5) la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale ed a tal fine si darà avviso che, in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. Att. cpc;
 - 6) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento che non potrà superare 120 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ben potendo l'offerente prevedere un termine più breve circostanza quest'ultima che potrà essere valutata anche ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

Firmaio Da: AGATINO DALMAZIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4462001313512616



Nota n. 24 del 27.12.2023

- 7) la prestazione di cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata: a) in caso di offerta cartacea, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo Punto Carni srl"; b) in caso di offerta telematica tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a Concordato Preventivo Punto Carni srl, acceso presso Banca di Credito Peloritano spa, C. IBAN: IT13D0342616500CC0010004422;
- 8) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, delle condizioni generali di vendita e dell'elaborato peritale, dello stato del bene nonché dell'avviso di vendita che verrà redatto e delle condizioni per partecipare all'asta;
- 9) di essere edotto che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per qualsiasi motivo, sicché l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene; che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; che la vendita procede a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; ed infine che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche dovrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- 10) l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza dello stato del bene e degli impianti dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione / attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze;
- 1) all'offerta andranno allegati:
- in caso di offerta cartacea: l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo Punto Carni srl" a titolo di cauzione (in misura non inferiore al 10%

Ist. n. 48 dep. 28/12/2023

Concordato preventivo ~~Es~~ unipersonale in liquidazione

RG 6/2023 conc. prev.

G.D. Dott.ssa D'Angelo

Commissario Giudiziale Avv. Agatino Dalmazio

Nota n. 24 del 27.12.2023

q) per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norma del codice di procedura civile

Tanto premesso il Commissario Giudiziale

chiede

che il Giudice Delegato voglia disporre la vendita, in un unico lotto, del seguente cespite immobiliare:

appartamento sito in Messina, c.da Baglio, San Giovannello, con annessa cantina di proprietà posta al piano seminterrato contraddistinta al numero 8, censito all'Ufficio del Catasto del Comune di Messina al Foglio 139 Particella 674 Sub. 24 Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza di 7,5 vani; Sup. Catastale totale mq. 149,00 mq.

alle condizioni indicate nella presente istanza o nelle forme che riterrà più opportune nell'interesse dei creditori.

Si allegano: 1) istanza autorizzazione alla vendita con allegata proposta irrevocabile di acquisto; 2) perizia di stima.

Messina, 27.12.2023

Il Commissario Giudiziale Avv. Agatino Dalmazio