

TRIBUNALE DI PAOLA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
CON GARA TELEMATICA
Fallimento n° 553-35/1997
Giudice Delegato Dott. Matteo Torretta

La sottoscritta, Ortensia De Grazia, dottore commercialista, dottore commercialista iscritto nell'elenco ex 179 ter disp. Att. c.p.c del Tribunale di Paola, con studio in Amantea alla via Margherita 149, nella qualità di Curatore del **fallimento n. 553-35/1997** visto il parere favorevole del comitato dei creditori per silenzio/assenso e l'autorizzazione del Signor Giudice Delegato dott. **MATTEO TORRETTA**, in data 11/07/2023 e successivamente in data 20/05/2024, con cui è stata disposta, con cui è stata disposta la vendita tramite procedura competitiva a mezzo commissionario dell'immobile acquisiti all'attivo fallimentare, nonché i tre esperimenti di vendita andati deserti;

RENDE NOTO

che a partire **dal 01.07.2024 ore 12:00 al 04.07.2024 ore 12:00 (per la durata di 3 giorni)**, si procederà alla vendita tramite gara telematica competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. a mezzo del commissionario Edicom Servizi Srl, in tre distinti lotti, della quota indivisa di proprietà del beni acquisiti alla Curatela per come risultanti e meglio individuato e descritto nella CTU agli atti di seguito riportato:

Precisazione sulla Quota indivisa dei lotti n. 5/A, 5/B e 5/C per come risulta dalla CTU, posti in vendita: una parte dell'immobile è stato costruito su un appezzamento di terreno in comproprietà tra Truscelli Giuseppe e gli Eredi di Angelo Truscelli , ne consegue che una piccola parte del fabbricato circa il 13%, perfettamente circoscrivibile, ricadente nella particella ex 481 è di proprietà per 1/2 di xxxx e per 1/2 degli di xxxx.

LOTTO 5/A: quota indivisa del locale commerciale posto piano terra del fabbricato ubicato in Diamante (CS), alla Contrada Monaca n. 44, così distinto: valore di proprietà della Curatela Locale commerciale mq. 393, Piazzale e terrazzi mq. 520; valore della quota della parte in comproprietà pari ad un mezzo del Locale commerciale mq. 57 e del Piazzale e terrazzi mq. 75, identificati catastalmente al foglio 10, part. 108 sub. 1, al **prezzo base d'asta di euro 74.777,67 (settantaquattromilasettecentosettantasette/67) con **prezzo minimo offribile di euro 56.083,25 (cinquantaseimilazerottantatre/25)** pari al **75%** del prezzo base.**

LOTTO 5/B: quota indivisa del locale commerciale destinato ad uffici posto al piano primo del fabbricato ubicato in Diamante (CS), alla Contrada Monaca n. 44, così distinto: valore di proprietà della Curatela Locale commerciale mq. 393 e Terrazzi mq. 603; Valore della parte in comproprietà pari ad un mezzo del Locale commerciale mq. 57 e terrazzi mq. 137, identificati catastalmente al foglio 10 part. 108 sub.2, **prezzo base d'asta euro 67.299,90 (Sessantasettemiladuecentonovantanove/90) con **prezzo minimo offribile di euro 50.474,92 (cinquantamilaquattrocentosettantaquattro/92)** pari al **75%** del prezzo base.**

Cauzione 10% del prezzo offerto, con offerta minima accettata pari al 75% del prezzo base d'asta. Le offerte minimi in aumento non potranno essere inferiore a euro 1.000,00 (mille/00).

Ai fini dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c. si comunica che, dalle CTU **del Geom. Francesco Zicarelli** agli atti per la regolarità edilizia, alla quale **si rinvia risulta:**

- Licenza per esecuzione lavori edili dell'8 giugno 1976, n°35, dove veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato da adibirsi ad esposizione di materiali edili;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n°47, del 30 settembre 1986, protocollo n°8929, n° progressivo 0541382804, ancora non definito in virtù di richiesta integrazione pratica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante del 5 dicembre 1996, protocollo n°11275;
- L'entità dell'oblazione, degli oneri e le spese tecniche necessarie per la sanatoria ammontano complessivamente a circa € 20.000,00, tale somma dovrà essere divisa in quote da stabilirsi una volta presentato il progetto di sanatoria, da parte degli aggiudicatari dei beni;

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, sesto comma, della Legge 47/1985

Al termine di ciascun esperimento di vendita il commissario relazionerà alla curatela gli esiti della procedura competitiva, trasmettendo altresì eventuali offerte o manifestazioni di interesse cauzionate pervenute fuori asta.

CONDIZIONI GENERALI

Il commissario procede alla vendita tramite gara telematica competitiva, accessibile dal portale web www.doauction.it della durata di **3 giorni** a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento e acquirente e prezzo finale sono individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (*gara asincrona a tempo*);

- in caso di offerte pervenute nei 3 minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 3 minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (*gara con prolungamento*);
- **ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- **Per essere ammesso alla vendita**, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale) sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 - Banca Sella Spa; il bonifico dovrà contenere nella causale: RF 553/1997 Lotto___ Tribunale _____ e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara. In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara.
- **Compensi:** Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissario andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN IT16 D032 6804 6070 5273 7800 861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura 553/1997 Tribunale di Paola lotto n. _____".

- terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107 comma 5 L.F., dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto **migliorativa e cauzionata** per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;
- all'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi S.r.l. comunicherà sulla pec della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

AVVERTENZE

- A) Ogni interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento delle registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- B) le offerte di acquisto del Lotto in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;
- C) il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Edicom Servizi S.r.l oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via pec: commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine del singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna.
- D) Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per Quallsivoglia inottemperanza procedurale;
- E) l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente la cui offerta ha perso efficacia può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;
- F) le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Edicom Servizi S.r.l. all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di iscrizione al portale www.doauction.it;
- G) la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al

termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di € 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;

H) **degli esiti della procedura, il commissario trasmetterà apposita relazione alla curatela**, affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;

I) il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara **entro e non oltre il termine del 17/09/2024 (o diverso termine concesso) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108 comma 1 L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10gg. dagli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F.**

Il saldo potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato al commissario Edicom Servizi Srl secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.it ; 2) tramite assegno circolare non trasferibile, intestato al commissario Edicom Servizi Srl da depositare presso la sede del commissario in orario d'ufficio o da inviare a mezzo posta raccomandata assicurata;

J) il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 L.F., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in ogni caso qualora gli organi della procedura dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio, il commissario previa comunicazione scritta da parte del curatore provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate;

L) grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il Lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario;

M) il commissario, anche prima del versamento del saldo del prezzo, su richiesta degli organi della procedura, potrà trasferire alla curatela le somme incamerate a titolo di cauzione al netto dei propri compensi di vendita;

N) il commissario e la curatela forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;

O) **non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante ecc.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, **come meglio descritto nelle perizie del C.T.U. in atti del 12.06.2002, del 22.09.2011 e del 18.04.2023 redatte dal Geometra Francesco Zicarelli, ed alla quale espressamente si rinvia e che dovranno necessariamente essere consultate, si trovano** (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti, in ambito di prevenzione e sicurezza- anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali- non potranno dar luogo ad alcuna indennità , risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per le tutte le spese di trasferimento e cancellazione formalità (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex art. 108 L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

Le perizie di stima, richiamate nell'ordinanza e nel presente avviso, saranno pubblicate e visionabili sui siti: www.doauction.it , www.asteannunci.it , www.canaleaste.it , www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.astegiudiziarie.it;

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo comprensivo dei compensi di vendita del commissionario (oltre iva) dovrà essere versato dall'aggiudicatario con le modalità sopra indicate entro e non oltre il termine di 120gg. (salvo diversi termini concessi) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva.

La curatela, dandone comunicazioni alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario (*in tale ipotesi il commissionario tratterrà i propri compensi di vendita dalle somme detenute a titolo di cauzione versando il residuo alla curatela*).

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari pari al 2,6% oltre iva (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita).

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario, saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo.

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 o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) **sono interamente a carico dell'acquirente**, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato

alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento (ove sia possibile l'emissione del GD) o al trasferimento mediante atto notarile.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e l'elaborato peritale sono pubblicati sui siti internet specializzati: www.doauction.it , www.asteannunci.it , www.canaleaste.it , www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Per qualsiasi ulteriore informazione contattare il Curatore Fallimentare Dott.ssa Ortenzia De Grazia - telefono e fax 09828-426031- e-mail: ortenziadegrazia@libero.it - pec: ortenziadegrazia@arubapec.it

Amantea, 20/05/2024

Il curatore
Dott. Ortenzia De Grazia