



**Tribunale di Vibo Valentia
Ufficio Fallimentare
Fallimento n 17/2014**

**- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI-
Il Giudice Delegato**

Il sottoscritto Cancelliere addetto all'Ufficio Fallimenti dell'intestato Tribunale comunica che il G.D., Dott.ssa Giulia Orefice, con ordinanza di vendita del 30.7.2020 emanata a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 83/2015 convertito con modificazione in legge n. 132/2015, e successivi provvedimenti da ultimo quello del 5.10.2023 ha disposto procedersi alla **vendita senza incanto** dei beni immobili meglio descritti nelle perizie di stima in atti e posti in vendita nei seguenti lotti e precisamente:

Lotto n. 1: "quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di un terreno identificato al NCT del Comune di Joppolo al **foglio n.9, particella n. 242**, e quota di $\frac{1}{1}$ dei terreni identificati al NCT del medesimo Comune al **foglio n. 9, particella nn. 244, 303, 304, 305, 306, 307, 309, 555, 556, 557 e 558**. Trattasi di un fondo rustico, di notevoli dimensioni, sito nella zona agricola del Comune di Joppolo, frazione Coccorino, su un promontorio prospiciente il mare in posizione panoramica. È un terreno di quasi cinque (5) ettari di superficie, di forma irregolare e a giacitura in parte in forte declivio. L'intero fondo, con accesso terrazzato direttamente dalla strada SP26, è esposto a nord- nord/ovest- sud. Il lotto è attraversato da pali e cavi di elettrodotto".

Prezzo base € 21.843,41, oltre Iva se dovuta e spese di trasferimento (prezzo base ulteriormente ridotto del 20% rispetto all'ultimo avviso d'asta).

Lotto n. 2: "quota di $\frac{1}{1}$ dei terreni siti nel Comune di Joppolo, frazione Coccorino, identificati al NCT del medesimo Comune al **foglio n. 4, particella n. 1172, particella n. 1181 e particella n. 1182**, quota indivisa di $\frac{1}{3}$ dei terreni siti Comune di Joppolo, frazione Coccorino, identificati al NCT del medesimo Comune al **foglio n. 4, particella n. 1123, particella n. 1171 e particella n. 1176**. Si tratta di un appezzamento di circa 3.700 mq, sito su livelli di quota differenti e formato da sei particelle catastali adiacenti, ricadente nella zona agricola appena fuori dal centro abitato. La giacitura dell'intero lotto è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio, la coltura prevalente è l'ulivo. Catastalmente i lotti appaiono tutti interclusi, al di fuori della particella n.1176 che, unita alla part. 1171, costituisce una stradina che collega la strada comunale "contrada Pagliaro" con la particella 1181."

Prezzo base € 7.818,24, oltre Iva se dovuta e spese di trasferimento.

Lotto n. 3: "quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dei terreni e di un fabbricato rurale regolarmente censito (particella n. 261, siti nel Comune di Joppolo, frazione Coccorino, ricadenti nella zona agricola fuori dal centro abitato, identificati al NCT del medesimo Comune al **foglio n. 6, particella n. 261, particella n. 262 e particella n. 267**. Trattasi di un vasto appezzamento di circa 9000 mq, coltivato perlopiù a uliveto, sito su livelli di quota differenti con terrazzamenti."

Prezzo base € 11.468,79, oltre Iva se dovuta e spese di trasferimento (prezzo base ulteriormente ridotto del 10% rispetto all'ultimo avviso d'asta).

Lotto n. 4: "quota di $\frac{1}{1}$ di un bene immobile posto al piano primo di un fabbricato sito in Ricadi, frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all'esterno del centro abitato, identificato al NC del medesimo Comune al **foglio n. 12, particella n. 1132, sub. 3**. Trattasi di un'unità immobiliare di circa 500 mq più 380 mq di terrazzo che corre lungo tutto il perimetro del fabbricato, in corso di costruzione ed allo stato grezzo senza tamponature esterne, né divisioni interne o impianti."

Prezzo base € 22.238,53 oltre Iva se dovuta e spese di trasferimento (prezzo base ulteriormente ridotto del 20% rispetto all'ultimo avviso d'asta).

Lotto n. 5: "quota di $\frac{1}{1}$ di un bene immobile posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, sito in Ricadi (VV), frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all'esterno del centro abitato, identificato al NC del medesimo Comune al foglio n. 12, particella n. 1132, sub. 2, catg. D/8, con unito porticato, il tutto per complessivi 597 mq commerciali."

Prezzo base € 71.383,68 oltre Iva se dovuta e spese di trasferimento (prezzo base ulteriormente ridotto del 20% rispetto all'ultimo avviso d'asta).

Lotto n. 6: "quota di $\frac{1}{1}$ di un bene immobile posto al seminterrato di un fabbricato di quattro piani fuori terra, sito in Ricadi (VV), frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all'esterno del centro abitato, identificato al NC del

medesimo Comune al foglio n. 12, particella n. 1132, sub. 1, catg D/8, con annessa area esterna di pertinenza dal lato ovest, per complessivi 1245 mq commerciali.”

Prezzo base € 44.243,01 oltre Iva se dovuta e spese di trasferimento (prezzo base ulteriormente ridotto del 20% rispetto all'ultimo avviso d'asta).

Regolarità urbanistica:

Il Ctu, arch. Mariagrazia Colloca, per quanto attiene al lotto n. 4, dichiara che: “Ha rilevato un aumento di superficie di circa 200 mq in più rispetto al progetto allegato alla CE n.38/1997. Trattandosi di aumento di superficie coperta, l'abuso non è sanabile in quanto all'area in oggetto si applica la disciplina della zona agricola. Considerato che, ad oggi, le difformità rilevate non sono sanabili ma possono essere demolite, il consulente ha già decurtato dal prezzo di stima le spese necessarie per la demolizione e lo smaltimento delle porzioni difformi. Per quanto attiene ai lotti n. 5 e n. 6 dichiara che: “...al piano terra, lungo il prospetto principale, il porticato è stato chiuso con infissi vetrati, per una superficie di 75 mq, che vanno rimossi e arretrati di una campata, in modo da rispettare il progetto approvato. Sul prospetto ovest vi è un corpo aggiunto formato da una struttura basamentale al piano seminterrato e da un oggetto che si ripete ai piani terra e primo, di circa 60 mq, difforme dal progetto approvato e non sanabile. Al piano terra, infine, sui prospetti nord, ovest e sud corre un terrazzino, sporgente circa 1 m, difforme dal progetto, ma sanabile in quanto non comporta aumento di volumetria. Il piano seminterrato non risulta completato nelle opere di rinterro e presenta, inoltre, una superficie di circa 200 mq in più rispetto al progetto approvato (attualmente ospitante le celle frigorifere). Per ripristinare la superficie assentita è necessario chiudere tale ampliamento e renderlo inaccessibile. Tutte le difformità sono evidenziate nelle planimetrie allegare e indicate con opportuna legenda. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto.”

La vendita avrà luogo il giorno **24/10/2024** ore **10:00** con seguito, presso il Tribunale di Vibo Valentia davanti al Giudice Delegato dell'intestata procedura; si precisa sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,00, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta.

La vendita avviene a corpo e non a misura 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 e non è soggetta in quanto vendita forzata 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) anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

Ciascun offerente, tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (quest'ultimo dovrà, in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente mandato alle liti), presentando presso la Cancelleria Fallimentare entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita, dichiarazione, in regola con il bollo, contenente l'indicazione del numero di fallimento, 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 non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ dell'importo indicato come prezzo base (quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo offerto pari al 75% del prezzo base); detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto 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 il bene pro quota in caso di aggiudicazione); in caso di offerta presentata in nome e per conto di società, dovrà esser prodotto certificato aggiornata della camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società medesima ed i poteri conferiti all'offerente; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente.

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, 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. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, 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 di acquisto deve essere presentata in busta chiusa, che, a pena di irricevibilità, non deve contenere all'esterno alcun segno di riconoscimento, sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente un nome di fantasia, non il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); sarà cura del cancelliere al momento del ricevimento della domanda di partecipazione indicare a margine della busta la data

dell'udienza alla quale si riferisce l'offerta. Nella stessa deve essere, altresì, inserito l'assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di "cauzione", da intestarsi a "Tribunale di Vibo Valentia Fall. n. 17/2014". L'offerta presentata è irrevocabile; essa non dà tuttavia diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del G.D., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, di valutare se dar luogo alla vendita o fissare una nuova vendita ove non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza all'uopo fissata; in mancanza, il bene potrà essergli ugualmente aggiudicato, salvo quanto stabilito nel punto successivo. Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra, stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c., novellato dal D.L. 83/15, "l'offerta non è efficace: -se perviene oltre il termine stabilito, ai sensi dell'art 569, 3° comma; -se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o -se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c.: "se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588c.p.c.") ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo disporre - con nuovo avviso - altra vendita. In caso di più offerte valide, il delegato il G.D. si atterrà alle indicazioni di cui all'art. 573 c.p.c. come novellato dal D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni in legge n. 132/2015, in particolare, inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine dei sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 3%, **da calcolarsi sull'offerta più alta**. Se il prezzo offerto all'esito della gara risulterà inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza, il delegato non farà luogo alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il G.D. tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art.584 c.p.c. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), a pena di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., dovrà essere versato entro il termine massimo di **90 gg. dall'aggiudicazione** (salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza, questa, che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta in caso di gara), mediante assegno circolare non trasferibile da intestarsi a "Tribunale di Vibo Valentia Fall. n. 17/2014". Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato ...conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il G.D. inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di..... da parte di..... a fronte del contratto di mutuo a rogito..... del.... rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 c.p.c., è fatto divieto dal Direttore dell'ufficio del territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso

Le spese del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo da versare a titolo di "acconto delle spese di trasferimento", da effettuarsi entro il medesimo termine e con le stesse modalità fissate per il deposito del saldo prezzo, è stabilito nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario sia l'IVA che tutte le spese per il trasferimento della proprietà degli immobili ed accessori come calcolate e comunicate dal Curatore Fallimentare.

Ulteriori informazioni potranno esser acquisite presso lo Studio Legale Avv. Michela Fiorillo, sito in Vibo Valentia via Mons. Sorbilli n. 6 - cellulare 328.3225814 negli orari di studio e previo appuntamento telefonico con la sottoscritta Professionista.

Vibo Valentia, li 03.05.2024



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Antonella SILIPO

A. S. I. P.