

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**Fallimento n. 801/1998**

Giudice delegato: Dott.ssa Giulia Orefice

Curatore: Avv. Saverio Marchese

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Avv. Saverio Marchese, nella qualità di Curatore del **Fallimento n. 801/1998**;

**RENDE NOTO**

che il Giudice Delegato ai Fallimenti dott.ssa Giulia Orefice, con ordinanza del 20.6.2024, ha fissato nuova vendita senza incanto con riduzione del prezzo del 20% per il giorno **07.11.2024 ore 10.00** rispetto ai beni contenuti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4 di cui all' ordinanza del 2.2.2022.

Specificatamente i lotti i cui beni saranno oggetto di vendita saranno i seguenti:

**LOTTO 1** : MAGAZZINO piano terra, sito in IONADI (VV), alla via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterni graffati 3 e 5 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 241, avente una superficie complessiva lorda di mq. 241,00 oltre corte di pertinenza di mq. 580.

Il Magazzino presenta ampie aperture prospicienti la via Nazionale. L'immobile presenta diversi ingressi in quanto vi è la possibilità di accesso sia dalla corte di pertinenza, di mq. 580, che si sviluppa tutto intorno all'immobile, con l'estensione più ampia posta sul retro, sia dalla principale via Nazionale. L'unità immobiliare, con un'altezza di piano media pari a mt. 3,75, è caratterizzata da un grande vano di mq. 199,00, parzialmente controsoffittato, dotato di ampie vetrine che si affacciano sulla via principale e che consentono una buona illuminazione naturale e un'ottima visibilità dalla strada. Il magazzino è dotato di servizio igienico, di superficie pari a 2,80 mq., risulta essere privo di sanitari. Ai suddetti vani si aggiunge, ulteriormente, un locale tecnico al quale si accede mediante una porta posta all'esterno del magazzino, con accesso dalla corte retrostante.

L'immobile, nel complesso, si trova in discreto stato di manutenzione e si presenta con pavimentazione in monocottura beige/marrone, rivestimento bagno in ceramica, infissi esterni in alluminio. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale dell'immobile ed i titoli autorizzativi rilasciati dagli uffici competenti, in quanto si rilevano delle modifiche che hanno interessato la chiusura di alcune bucaure dei prospetti sul lato sud – ovest e la realizzazione di un Wc e di un locale tecnico al suo interno. Detti interventi sono ritenuti abusivi e sanabili. Per la sanatoria degli stessi si prevede una spesa quantificata dal CTU per l'importo di euro 2.500,00.

Il CTU ha rilevato non essere necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto magazzino con annessa corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato edificato nel periodo che va dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977, con ultimazione dei lavori nell'anno 1976. Essendo stato realizzato in assenza del titolo autorizzativo, è

stata avanzata domanda di condono edilizio n. 0686060612 del 30 settembre 1986, prot. 2405, con successivo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 2146 Pratica edilizia n. 7 anno 1991 Comune di Ionadi;

**Prezzo base d'asta originario € 151.335,50 (tenuto conto costi sanatoria) oltre spese di trasferimento che, a seguito della disposta prima riduzione del 25%, veniva fissato in € 113.501,62; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 90.801,29; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 72.641,03; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 58.112,82; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 46.490,25; con ulteriore riduzione del 20% è oggi pari a € 37.192,80**

**LOTTO 2** : APPARTAMENTO uso residenziale, piano primo, sito in IONADI (VV) alla via Nazionale , censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 6 – Vani 6 , avente una superficie complessiva lorda di mq. 149,00 oltre balconi di mq. 52,00.

L'unità immobiliare , con un'altezza media pari a mt. 3,10. si trova in buono stato di conservazione ed è costituita dai seguenti ambienti : ingresso-corridoio, mq.18,80; cucina, mq.5,90; soggiorno, mq. 19,50 con annesso vano di mq. 7,20 dove è collocato un caminetto con finiture in marmo; w.c., mq. 5,80; camera da letto, mq. 22,80; salone, mq. 38,90; ripostiglio, mq. 7,60 al quale si accede dal balcone posto a est. L'appartamento si presenta con pavimentazione in monocottura, rivestimenti bagni e cucina in ceramica, infissi interni ed esterni in legno. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate. Si evidenziano infiltrazioni d'acqua sul soffitto del soggiorno presumibilmente provenienti dal balcone dell'unità immobiliare posta al piano superiore. In corrispondenza della cucina ed in ampliamento della stessa è stato traslato il tamponamento esterno, determinando di fatto un ampliamento della superficie interna dell'unità abitativa. Di detto intervento, realizzato in assenza di titolo autorizzativo e ritenuto dal CTU abusivo e non sanabile, va prevista la rimozione e il conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Per quanto sopra la spesa prevista dal CTU ammonta complessivamente in euro 4.500,00.

Il fabbricato è stato edificato nel periodo che va dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977, con ultimazione dei lavori nell'anno 1976. Essendo stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, è stata avanzata domanda di condono edilizio n. 0686060612 del 30 settembre 1986 prot. 2405, con successivo rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria prot. 2146 Pratica Edilizia n. 7 anno 1991 Comune di Ionadi;

Non essendo presente la certificazione energetica, il CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile che è stato così classificato “ Appartamento uso residenziale, piano primo, sito a Ionadi (VV), alla Via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno 6 – Categoria A/3 nella Classe Energetica F”;

**Prezzo base d'asta originario € 104.669,37 (tenuto conto costi eliminazione abuso) oltre spese di trasferimento che, a seguito della disposta prima riduzione del 25%, veniva fissato in € 78.502,02; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 62.801,61; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 50.241,28; con ulteriore riduzione del**

**20% veniva posto in vendita al prezzo di € 40.193,02; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 32.154,41; con ulteriore riduzione del 20% è oggi pari a € 25.724,00**

**LOTTO 3** : APPARTAMENTO uso residenziale, piano secondo, sito in IONADI (VV) alla via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 8 – Categoria A/3 – Vani 7, avente una superficie complessiva di mq. 155,00 oltre balconi di mq. 46,00.

L'unità immobiliare, con un'altezza di piano media di mt. 3,10, si trova in discreto stato di conservazione ed è costituita dai seguenti ambienti : ingresso – corridoio, mq. 19,60; cucina, mq. 24,20 che è in comunicazione mediante un arco a sesto ribassato con il soggiorno della consistenza di mq. 28,00; camera da letto, mq. 10,90; bagno, mq. 9,50; camera da letto, mq. 19,80; camera da letto , mq. 16,40; ripostiglio, mq.5,80, al quale si accede dal balcone posto ad est. L'appartamento si presenta con pavimentazione in monocottura, rivestimenti bagni e cucina in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. Le pareti interne della zona giorno sono rifinite con carta da parati, in cattivo stato di manutenzione, mentre la restante parte è rifinita con imbiancatura di varia tipologia.

Il fabbricato è stato edificato nel periodo che va dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977, con ultimazione dei lavori nell'anno 1976. Essendo stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, è stata avanzata domanda di condono edilizio n. 068606061 del 30 settembre 1986 prot. 2415, con successivo rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria n. 2148 Pratica n. 6 anno 1991 Comune di Ionadi ;

Non essendo presente la certificazione energetica, il CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile che è stato così classificato “Appartamento uso residenziale, piano secondo, sito a Ionadi (VV), alla Via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 8 – Categoria A/3 nella Classe Energetica E”;

**Prezzo base d'asta originario € 113.868,54 oltre spese di trasferimento che, a seguito della disposta prima riduzione del 25%, veniva fissato in € 85.401,40; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 68.321,12; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 54.656,89; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 43.725,51; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 34.980,40; con ulteriore riduzione del 20% è oggi pari ad € 27.984,80**

**LOTTO N. 4** : APPARTAMENTO uso residenziale, piano secondo, sito in IONADI (VV) alla via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 9 – Categoria A/3 - Classe 2 – Vani 11, avente una superficie complessiva lorda di mq. 247,50 oltre balconi di mq. 44.

L'unità immobiliare, con un'altezza di piano media pari a mt. 3,10, dotata di forniture di pregio, si trova in buono stato di conservazione ed è costituita dai seguenti ambienti ; ingresso, mq. 18,30; soggiorno, mq. 63, dotato di caminetto realizzato in marmo finemente intarsiato, collocato all'angolo della stanza ; cucina, mq. 21,80 comunicante con il soggiorno mediante una doppia porta scorrevole ; corridoio, mq. 17,60; bagno, mq. 7,20; camera da letto, mq. 15,30; ripostiglio – lavanderia, mq. 6,50;

camera da letto, mq. 26,20; camera da letto, mq. 32,40 dalla quale si accede al bagno di servizio della stessa avente una superficie di mq. 12,80. L'appartamento si presenta con pavimentazione in monocottura, rivestimenti bagni e cucina in ceramica,. Le porte interne, di pregevole manifattura, sono realizzate in legno mentre le finestre sono del tipo a doppio infisso, legno lato interno ed in alluminio quelle poste sul lato esterno. Le pareti interne della zona giorno sono rifinite con carta da parati, mentre la restante parte dell'immobile è rifinita con imbiancatura di varia tipologia.

Il fabbricato è stato edificato nel periodo che va dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977, con ultimazione dei lavori nell'anno 1976. Essendo stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, è stata avanzata domanda di condono edilizio n. 068606061 del 30 settembre 1985 prot. 2415, con successivo rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria prot. 2148 Pratica Edilizia n. 6 anno 1991 Comune di Ionadi.

Non essendo presente la certificazione energetica, il CTU ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ( A.P.E.) dell'immobile che è stato così classificato “ Appartamento uso residenziale, piano secondo, sito a Ionadi (VV), alla Via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 9 – categoria A/3 nella Classe Energetica E”;

**Prezzo base d'asta originario € 195.523,75 oltre spese di trasferimento che, a seguito della disposta prima riduzione del 25%, veniva fissato in € 146.642,81; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 117.314,24; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di 93.851,39; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 75.081,11; con ulteriore riduzione del 20% veniva posto in vendita al prezzo di € 60.064,88; con ulteriore riduzione del 20% è oggi pari ad 48.052,00**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Ogni disposizione, condizione e modalità anche di presentazione delle offerte è contenuta nelle richiamate ordinanze del Giudice Delegato al Fallimento dott. Mario Miele del 2.2.2022 e del Giudice Delegato al Fallimento dott.ssa Giulia Orefice del 18.1.2024 alle quali espressamente si rimanda in ogni parte e che comunque ad ogni buon fine di seguito al presente avviso sono pubblicate.

**Per maggiori informazioni, contattare la competente Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia nonché il sottoscritto Curatore Fallimentare Avv. Saverio Marchese**

**e-mail: [saveriomarchese@studiolegalemarchese.191.it](mailto:saveriomarchese@studiolegalemarchese.191.it)**

**PEC: [saverio.marchese@avvocativibo.legalmail.it](mailto:saverio.marchese@avvocativibo.legalmail.it)**

Vibo Valentia 3 luglio 2024

Il Curatore Fallimentare Avv. Saverio Marchese



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VIBO VALENTIA

### UFFICIO FALLIMENTARE

Oggi, 20.06.2024 davanti al Giudice delegato, Dott.ssa Giulia Orefice, compare il curatore Avv. SAVERIO MARCHESE, il quale chiede fissarsi nuova vendita con ulteriore riduzione del prezzo del 20%;

Il G.D.

richiamata la descrizione dei lotti, le disposizioni e le modalità di presentazione delle offerte di cui all'ordinanza di vendita in atti, fissa nuova vendita senza incanto con riduzione del prezzo del 20% per il giorno 7.11.2024, ore 10:00, mandando al Curatore di effettuare gli adempimenti pubblicitari, in particolare di provvedere anche all'inserimento dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il Giudice delegato  
*Dott.ssa Giulia Orefice*





Il Giudice Delegato, dott. Mario Miele

visto il programma di liquidazione;

vista l'entrata in vigore del D.L. 83/2015 convertito con modificazione in legge n. 132/2015 e la riforma delle modalità della vendita;

riscontrata la completezza della documentazione;

ritenuto di dover disporre la sola vendita senza incanto, non ravvisando ai sensi dell'art. 591 I comma c.p.c. ragioni per ritenere che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore di almeno la metà rispetto al valore di stima;

FISSA

la vendita senza incanto per giorno **9.6.2022 ore 9.30**, 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 9,30, alla presenza degli offerenti ove comparsi.

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.

DISPONE

che la vendita del compendio immobiliare acquisito alla massa attiva del fallimento descritto e stimato nelle ctu in atti (da intendersi qui integralmente trascritte e riportate) avvenga secondo la composizione in lotti e con i prezzi base di cui sotto:

**LOTTO 1** : MAGAZZINO piano terra, sito in IONADI (VV), alla via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterni graffati 3 e 5 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 241, avente una superficie complessiva lorda di mq. 241,00 oltre corte di pertinenza di mq. 580.

Il Magazzino presenta ampie aperture prospicienti la via Nazionale. L'immobile presenta diversi ingressi in quanto vi è la possibilità di accesso sia dalla corte di pertinenza, di mq. 580, che si sviluppa tutto intorno all'immobile, con l'estensione più ampia posta sul retro, sia dalla principale via Nazionale. L'unità immobiliare, con un'altezza di piano media pari a mt. 3,75, è caratterizzata da un grande vano di mq. 199,00, parzialmente controsoffittato, dotato di ampie vetrine che si affacciano sulla via principale e che consentono una buona illuminazione naturale e un'ottima visibilità dalla strada. Il magazzino è dotato di servizio igienico, di superficie pari a 2,80 mq., risulta essere privo di sanitari. Ai suddetti vani si aggiunge, ulteriormente, un locale tecnico al quale si accede mediante una porta posta all'esterno del magazzino, con accesso dalla corte retrostante.

L'immobile, nel complesso, si trova in discreto stato di manutenzione e si presenta con pavimentazione in monocottura beige/marrone, rivestimento bagno in ceramica, infissi esterni in alluminio. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale dell'immobile ed i titoli

autorizzativi rilasciati dagli uffici competenti, in quanto si rilevano delle modifiche che hanno interessato la chiusura di alcune bucatore dei prospetti sul lato sud – ovest e la realizzazione di un Wc e di un locale tecnico al suo interno. Detti interventi sono ritenuti abusivi e sanabili. Per la sanatoria degli stessi si prevede una spesa quantificata dal CTU per l'importo di euro 2.500,00.

Il CTU ha rilevato non essere necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto magazzino con annessa corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato edificato nel periodo che va dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977, con ultimazione dei lavori nell'anno 1976. Essendo stato realizzato in assenza del titolo autorizzativo, è stata avanzata domanda di condono edilizio n. 0686060612 del 30 settembre 1986, prot. 2405, con successivo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 2146 Pratica edilizia n. 7 anno 1991 Comune di Ionadi;

**Prezzo base Euro 151.335,50 (tenuto conto costi sanatoria) oltre spese di trasferimento;**

**Lotto 2** : APPARTAMENTO uso residenziale, piano primo, sito in IONADI (VV) alla via Nazionale , censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 6 – Vani 6 , avente una superficie complessiva lorda di mq. 149,00 oltre balconi di mq. 52,00.

L'unità immobiliare , con un'altezza media pari a mt. 3,10. si trova in buono stato di conservazione ed è costituita dai seguenti ambienti : ingresso-corridoio, mq.18,80; cucina, mq.5,90; soggiorno, mq. 19,50 con annesso vano di mq. 7,20 dove è collocato un caminetto con finiture in marmo; w.c., mq. 5,80; camera da letto, mq. 22,80; salone, mq. 38,90; ripostiglio, mq. 7,60 al quale si accede dal balcone posto a est. L'appartamento si presenta con pavimentazione in monocottura, rivestimenti bagni e cucina in ceramica, infissi interni ed esterni in legno. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate. Si evidenziano infiltrazioni d'acqua sul soffitto del soggiorno presumibilmente provenienti dal balcone dell'unità immobiliare posta al piano superiore. In corrispondenza della cucina ed in ampliamento della stessa è stato traslato il tamponamento esterno, determinando di fatto un ampliamento della superficie interna dell'unità abitativa. Di detto intervento, realizzato in assenza di titolo autorizzativo e ritenuto dal CTU abusivo e non sanabile, va prevista la rimozione e il conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Per quanto sopra la spesa prevista dal CTU ammonta complessivamente in euro 4.500,00.

Il fabbricato è stato edificato nel periodo che va dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977, con ultimazione dei lavori nell'anno 1976. Essendo stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, è stata avanzata domanda di condono edilizio n. 0686060612 del 30 settembre 1986 prot. 2405, con successivo rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria prot. 2146 Pratica Edilizia n. 7 anno 1991 Comune di Ionadi;

Non essendo presente la certificazione energetica, il CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile che è stato così classificato “ Appartamento uso residenziale, piano primo, sito a Ionadi (VV), alla Via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno 6 – Categoria A/3 nella Classe Energetica F”;

**Prezzo Base Euro 104.669,37 (tenuto conto costi eliminazione abuso) oltre spese di trasferimento;**

**LOTTO N. 3** : APPARTAMENTO uso residenziale, piano secondo, sito in IONADI (VV) alla via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 8 – Categoria A/3 – Vani 7, avente una superficie complessiva di mq. 155,00 oltre balconi di mq. 46,00.

L'unità immobiliare, con un'altezza di piano media di mt. 3,10, si trova in discreto stato di conservazione ed è costituita dai seguenti ambienti : ingresso – corridoio, mq. 19,60; cucina, mq. 24,20 che è in comunicazione mediante un arco a sesto ribassato con il soggiorno della consistenza di mq. 28,00; camera da letto, mq. 10,90; bagno, mq. 9,50; camera da letto, mq. 19,80; camera da letto , mq. 16,40; ripostiglio, mq.5,80, al quale si accede dal balcone posto ad est. L'appartamento si presenta con pavimentazione in monocottura, rivestimenti bagni e cucina in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. Le pareti interne della zona giorno sono rifinite con carta da parati, in cattivo stato di manutenzione, mentre la restante parte è rifinita con imbiancatura di varia tipologia.

Il fabbricato è stato edificato nel periodo che va dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977, con ultimazione dei lavori nell'anno 1976. Essendo stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, è stata avanzata domanda di condono edilizio n. 068606061 del 30 settembre 1986 prot. 2415, con successivo rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria n. 2148 Pratica n. 6 anno 1991 Comune di Ionadi ; Non essendo presente la certificazione energetica, il CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ( A.P.E.) dell'immobile che è stato così classificato “ Appartamento uso residenziale, piano secondo, sito a Ionadi (VV), alla Via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 8 – Categoria A/3 nella Classe Energetica E”;

**Prezzo base Euro 113.868,54 oltre spese di trasferimento;**

**LOTTO N. 4** : APPARTAMENTO uso residenziale, piano secondo, sito in IONADI (VV) alla via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 9 – Categoria A/3 - Classe 2 – Vani 11, avente una superficie complessiva lorda di mq. 247,50 oltre balconi di mq. 44.

L'unità immobiliare, con un'altezza di piano media pari a mt. 3,10, dotata di forniture di pregio, si trova in buono stato di conservazione ed è costituita dai seguenti ambienti ; ingresso, mq. 18,30; soggiorno, mq. 63, dotato di caminetto realizzato in marmo finemente intarsiato, collocato all'angolo della stanza ; cucina, mq. 21,80 comunicante con il soggiorno mediante una doppia porta scorrevole ; corridoio, mq. 17,60; bagno, mq. 7,20; camera da letto, mq. 15,30; ripostiglio – lavanderia, mq. 6,50; camera da letto, mq. 26,20; camera da letto, mq. 32,40 dalla quale si accede al bagno di servizio della stessa avente una superficie di mq. 12,80. L'appartamento si presenta con pavimentazione in monocottura, rivestimenti bagni e cucina in ceramica,. Le porte interne, di pregevole manifattura, sono realizzate in legno mentre le finestre sono del tipo a doppio infisso, legno lato interno ed in alluminio quelle poste sul lato esterno. Le pareti interne della zona giorno sono rifinite con carta da parati, mentre la restante parte dell'immobile è rifinita con imbiancatura di varia tipologia.

Il fabbricato è stato edificato nel periodo che va dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977, con ultimazione dei lavori nell'anno 1976. Essendo stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, è stata avanzata domanda di condono edilizio n. 068606061 del 30 settembre 1985 prot. 2415, con successivo rilascio della Concessione Edilizia

in sanatoria prot. 2148 Pratica Edilizia n. 6 anno 1991 Comune di Ionadi.

Non essendo presente la certificazione energetica, il CTU ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ( A.P.E.) dell'immobile che è stato così classificato " Appartamento uso residenziale, piano secondo, sito a Ionadi (VV), alla Via Nazionale, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 336 – Subalterno n. 9 – categoria A/3 nella Classe Energetica E";

**Prezzo base Euro 195.523,75 oltre spese di trasferimento;**

**LOTTO N. 5** : MAGAZZINO al piano terra sito nel Comune di IONADI (VV) alla località Donna Fina, censito nel N.C.E.U. al foglio 3 del Comune di Ionadi – Particella n. 227 – Sub 4 – Categoria C/2, Classe 1 – Mq. 352 oltre area adibita a corte esterna.

Il pavimento è realizzato in piastrelle di marmo, le pareti presentano intonaco in malta bastarda e pitturazione in latte di calce, porte in alluminio anodizzato e serrande in ferro zincato, infissi esterni in alluminio anodizzato di discreta qualità. Si trova sfasato dal livello di terra di circa cm. 50.

La proprietà del bene è pervenuta a [redacted] con atto di assegnazione di beni sociali ai soci redatto dal notaio Iannello in data 27.11.1992 rep. 21103.

Risulta rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 dal Sindaco del Comune di Ionadi in data 31.10.1991.

Detto bene era stato valutato nell'anno 2002 dal CTU, unitamente ad altro censito al foglio 3 del Comune di Ionadi particella 227, sub. 1 Cat. C/2, in euro 241.000,00; a seguito di più aste andate deserte in procedura esecutiva immobiliare, il prezzo è stato da ultimo fissato in euro 32.805,00.

**Prezzo base Euro 32.805,00 (tenuto conto delle riduzioni da aste) oltre spese di trasferimento;**

**Lotto N. 6** : TERRENO incolto sito nel Comune di Ionadi (VV), identificato nel N.C.T. al foglio 3 particella 572 del Comune di Ionadi. Mq. 1040 circa.

Il terreno presenta forma irregolare, è stato incluso in un piano di lottizzazione ed è stato individuato come area da destinare a standard urbanistici, nella fattispecie verde attrezzato e parcheggi. Per tale lottizzazione in data 25.11.1989 è stata redatta regolare convenzione con il Segretario Comunale del comune di Ionadi con la quale il sottoscrittore si impegnava a cedere detta area al comune.

La proprietà del bene è pervenuta alla società " F.lli [redacted] e [redacted] in sede in Ionadi" in virtù dell'atto pubblico " Atto di assegnazione di beni sociali ai soci in esecuzione di riduzione di capitale" redatto dal notaio Iannello in data 27.11.1992 rep. n. 21103.

Detto bene è stato valutato nell'anno 2013 dal CTU in euro 6.240,00; a seguito di aste andate deserte, il prezzo è stato da ultimo fissato in euro 4.650,00. (Il tutto comunque meglio descritto nelle perizie in atti)

**Prezzo base Euro 4.650,00 (tenuto conto delle riduzioni da aste) oltre spese di trasferimento;**

\*\*\* \* \* \* \* \*

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 aggiornato 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. 801/1998".

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta.

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 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, non si 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. 801/1998".

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 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";

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.

#### **Disciplina della pubblicità della vendita.**

- 1) Della vendita senza incanto dovrà essere data pubblica notizia, ai sensi dell'articolo 490 comma I c.p.c., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento sul portale

del Ministero della Giustizia area denominata “Portale delle vendite pubbliche”, attraverso la società Edicom Finance Srl secondo le seguenti modalità operative:

- a. Il Curatore invia ad Edicom Finance Srl la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvede a corrispondere anticipatamente ad Edicom Finance, nelle modalità dalla stessa indicate, la ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche pari ad € 100,00 a lotto; ovvero provvederà a versare in favore di Edicom Finance le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione.

Le modalità di invio sono le seguenti:

- A mezzo indirizzo email: [info.vibovalentia@ediservicesrl.it](mailto:info.vibovalentia@ediservicesrl.it);
  - A mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso l'ufficio Edicom Finance Srl.
- b. Lo staff Edicom verifica la corretta omissione dei dati sensibili sulla documentazione ricevuta, ed apporta eventuali omissioni necessarie, procede al pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, qualora non sia stato effettuato dal curatore, in caso contrario procede solo all'inserimento della ricevuta del pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, procede al caricamento dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche secondo le specifiche, indicando in fase di caricamento i siti di cui al comma II dell'art. 490 c.p.c. ed ai quali verrà inviato il flusso dati dal portale delle vendite pubbliche;
  - 2) il Curatore provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incombenti pubblicitari previsti dall'articolo 490 comma II attraverso Ediservice Srl secondo le seguenti modalità operative:
    - pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet [www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it) e [ww.asteannunci.it](http://ww.asteannunci.it) e relativi applicativi correlati (oltre al servizio GOPS Ate, mail target), iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.9.2009 e già predisposto per interoperare con il PVP del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31.10.2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico-operative stabilite con decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32;
    - pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11;
    - pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet/web TV [www.canaleaste.ie](http://www.canaleaste.ie) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12;
    - pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritto nell'elenco ministeriali con PDG del 08/07/13;
  - 3) Il Curatore provvederà entro lo stesso termine a pubblicare attraverso Ediservice Srl l'avviso, per una sola volta, su Il Quotidiano del Sud o La Gazzetta del Sud o (per gli immobili di valore superiore ad € 600.000,00) Il Sole 24 Ore o La Repubblica. Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, anche sul quindicennale “La Rivista delle Aste Giudiziarie” ed invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Inoltre gli utenti potranno chiedere informazioni attraverso il numero verde gratuito 800630663.

## Il giudice delegato RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese del fallimento;

che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente, alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: [www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

### DISPONE

che il curatore provveda a notificare la presente ordinanza ai sensi dell'art. 107 L.F.

**Si comunichi al curatore, avv. Saverio Marchese, con urgenza che provvederà con la pubblicità.**

Vibo Valentia, 2.2.2022

Il Giudice Delegato Dott. Mario Miele