

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART. 107 L.F.
FALLIMENTO N. 30/2012

La sottoscritta avv. Maria Rosaria Potenza, in qualità di Curatore fallimentare nel fallimento n. 30/12;

AVVISA

che, nel quadro delle iniziative finalizzate al realizzo dell'attivo, in esecuzione del programma di liquidazione e sua modifica afferente il fallimento indicato in epigrafe approvato ai sensi dell'art. 177 L.F., è sua intenzione procedere alla vendita, con modalità competitive EX ART. 107 l.f., dell'immobile di seguito sinteticamente descritto, rinviando per una migliore e più completa descrizione, anche per quanto attiene i gravami e la situazione urbanistica, alla relazione tecnica del C.T.U incaricato ed all'altra documentazione agli atti della procedura.

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con esonero della procedura fallimentare da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti.

Sarà pertanto compito degli interessati verificare con congruo anticipo lo stato dei beni.

La vendita competitiva si terrà giorno **28 Gennaio 2025 ore 16,30** presso lo studio legale del sottoscritto professionista , sito in viale Affaccio, 95 Vibo Valentia.

DESCRIZIONE BENI IN VENDITA

Lotto unico: appartamento magazzino, nella frazione di Paravati in via C. Fogliaro del Comune di Mileto.

L'appartamento meglio indicato al catasto edilizio urbano del comune di Mileto **al foglio 8, particella 964, sub. 4**, posto al secondo piano dello stabile cui è inserito ha un accesso da piano terra, esso si presenta ancora in fase di costruzione. L'edificio è realizzato con struttura mista, il piano terra in muratura portate e i piani primo e secondo con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato, presenta solai e copertura in latero-cemento. L'abitazione presenta una superficie lorda complessiva di 120 mq circa, divisa in sei vani non distinguibili perché ancora in stato rustico, oltre a 28 mq di balcone. Gli infissi esterni non sono presenti.

Magazzino box di 15 mq meglio identificato al catasto edilizio urbano del comune di Mileto al foglio 8, particella 1042, sub. 1 cat. C/2 cl.3 rendita € 22,47 in buono stato di conservazione con muri tinteggiati e pavimentazione presente.

AL PREZZO ULTERIORMENTE RIDOTTO DI Euro 16.883,64 con offerte in aumento, in caso di gara, pari al 3% dell'offerta posta alla base della gara.

Si precisa che la partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, ambedue agli atti di causa e che potranno essere consultati presso lo studio del curatore fallimentare, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.

I beni di cui sopra sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nelle perizie redatte dallo stimatore ing. Domenico Sergi e ing. Paolo Defina, che devono essere consultate dall'acquirente e sono da intendersi qui per intero richiamate e trascritte, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

L'intero complesso immobiliare è stato edificato inizialmente senza alcun titolo edilizio per poi essere oggetto di condono edilizio, ed oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria, rilasciata in data 19/12/1995 da parte del Comune di Mileto.

Il complesso immobiliare è rustico ed in corso di costruzione, all'esterno del complesso immobiliare si è potuta accertare la presenza di notevoli segni di infiltrazioni di acqua meteorica nel solaio di copertura del fabbricato, che attraversando lo stesso affiorano nell'intradosso del solaio.

MODALITA' DELLA VENDITA

La procedura competitiva di vendita si compone delle seguenti fasi: A) Presentazione delle proposte di acquisto; B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice; C) Conclusione del contratto di compravendita. Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) Presentazione delle proposte di acquisto.

I. I soggetti interessati all'acquisto dei beni appresi all'attivo fallimentare hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

2. Tutti i soggetti interessati, ad eccezione del fallito, possono presentare una proposta di acquisto, in particolare: (a) le persone fisiche maggiori di anni 18, cittadini italiani o stranieri o apolidi, che non siano interdetti, inabilitati, sottoposti a procedure concorsuali, condannati con sentenza passata in giudicato ad una pena che comporta l'interdizione anche temporanea dai pubblici uffici o l'incapacità di esercitare uffici direttivi; ovvero (b) le persone giuridiche, pubbliche o private, con sede legale in Italia o all'estero, che non siano sottoposte a procedure concorsuali; ovvero (c) i raggruppamenti temporanei composti dai soggetti di cui alle precedenti lettere (a) e (b), risultanti da contratti che abbiano quantomeno per oggetto il conferimento da parte di tutti i soggetti-componenti di un mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno solo dei soggetti-componenti e, per esso, al suo eventuale legale rappresentante e che lo autorizzino, in nome e per conto di tutti i soggetti-componenti, a presentare la proposta di acquisto e, nel caso di vittoria della procedura competitiva, a concludere il contratto di compravendita ed a compiere tutti gli atti ed a concludere tutti i contratti connessi, strumentali o collegati alla proposta di acquisto e al contratto di compravendita.

3. La proposta di acquisto deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana, in unico originale, in regola con l'imposta di bollo, e deve essere contenuta in un plico chiuso non recante all'esterno alcun segno, sarà cura del curatore indicare all'atto della consegna del plico la data di vendita alla quale l'offerta si riferisce.

La proposta di acquisto **deve essere presentata personalmente presso lo studio del sottoscritto curatore** avv. Maria Rosaria Potenza, sito in Vibo Valentia, viale Affaccio 95, cap 89900, negli orari di studio e previo appuntamento telefonico, perentoriamente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita .

Le buste pervenute in ritardo non saranno aperte e saranno considerate come non pervenute.

4. La proposta di acquisto deve quantomeno prevedere: (a) in caso di soggetto interessato persona fisica: il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA (eventuale), l'indirizzo di residenza, l'indirizzo di posta elettronica ed il numero di telefono del partecipante, se coniugato l'indicazione del regime patrimoniale prescelto a tal fine dovrà produrre estratto dell'atto di

matrimonio e dovrà specificare se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa; in caso di soggetto interessato-persona giuridica: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, l'indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto interessato e il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica e il numero di telefono del relativo legale rappresentante, ovvero, in caso di soggetto interessato – raggruppamento temporaneo, i dati dei soggetti componenti e i dati del mandatario; (b) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente programma di liquidazione e nell'avviso di vendita; (c) **la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni** anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette; (d) **la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni al momento del trasferimento della relativa proprietà**; (e) la dichiarazione di proporre l'acquisto del bene con l'indicazione del n. di lotto e con l'indicazione del prezzo offerto non inferiore al prezzo base, specificando imposte e tasse a proprio carico; (f) **la dichiarazione a mantenere la proposta ferma, vincolante e irrevocabile per almeno 240** giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte di acquisto; (g) la dichiarazione circa la consapevolezza dei diritti spettanti ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 196/2003 e l'autorizzazione al trattamento dei dati personali comuni e sensibili ai sensi delle medesime disposizioni; (h) la dichiarazione circa la consapevolezza sulla responsabilità penale cui si può andare incontro in caso di falsità in atti e in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 445/2000 e la dichiarazione che i dati forniti sono conformi a verità e che le copie dei documenti allegati sono conformi all'originale; (h) la sottoscrizione per esteso in calce e la sigla su ogni pagina da parte del soggetto interessato-persona fisica ovvero da parte del legale rappresentante del soggetto interessato-persona giuridica ovvero da parte del

mandatario del soggetto interessato-raggruppamento temporaneo. **Alla proposta di acquisto devono essere allegati quantomeno i seguenti documenti:**

(a) copia della carta d'identità del soggetto interessato-persona fisica in corso di validità, copia codice fiscale e se in regime di comunione legale copia dell'atto di matrimonio;

ovvero copia della visura ordinaria CCIAA del soggetto interessato-persona giuridica e carta d'identità del suo legale rappresentante in corso di validità, ovvero documenti dei soggetti componenti del soggetto interessato-raggruppamento temporaneo e documenti del relativo mandatario in corso di validità;

(b) assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura concordataria di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale che resterà acquisito alla procedura nel caso in cui, in caso di aggiudicazione del bene, l'aggiudicatario non verserà nei limiti di tempo previsti dal bando il saldo del prezzo.

B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

1. I plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura del sottoscritto professionista, nel suo studio, il giorno dell'asta alla presenza degli offerenti, i quali dovranno presentarsi, muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, personalmente o in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina. (si specifica che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. *“Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma...”*; l'espressione contenuta nell'art. 571 c.p.c. *“ a mezzo di procuratore legale...”* deve intendersi sostituita da quella *“ a mezzo di avvocato”*; ciò in quanto, a norma della L. n. 27 del 1997, art. 3 *“il termine “procuratore legale” contenuto in disposizioni legislative vigenti si intende sostituito con il termine “avvocato” (Cass. n. 8951 del 5 maggio 2016).*

E' comunque ammesso ad intervenire un solo soggetto per ogni offerta. Il curatore verificherà la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il curatore redigerà processo verbale. Se le proposte di acquisto non sono state presentate, ovvero le proposte di acquisto presentate sono

inefficaci per violazione delle modalità e dei termini di cui al precedente punto A), allora il curatore disporrà la rinnovazione della procedura competitiva fissando nuovamente i relativi termini. Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, allora il curatore sceglierà quest'ultima quale proposta di acquisto vincitrice. Se vi sono più proposte di acquisto l'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più alta. In caso di parità di offerte tra più offerenti, solo ed esclusivamente tali soggetti, ove presenti all'apertura delle buste, saranno ammessi a formulare offerte migliorative, con rilanci minimi pari al 3% dell'offerta posta alla base della gara (offerta più alta), da formularsi entro tre minuti dall'ultima offerta; l'ultimo offerente, senza successivo rilancio, risulterà aggiudicatario, nel caso in cui non si darà seguito alla gara per mancanza degli offerenti, il bene sarà aggiudicato all'offerente la cui offerta è pervenuta per prima.

Agli offerenti che non si saranno aggiudicati i beni verrà restituito l'assegno versato a titolo di cauzione. Le offerte sono irrevocabili e vincolanti, pertanto, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

2. Il curatore, senza indugio e comunque entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla data prevista per l'apertura delle buste di cui al punto precedente, comunicherà l'esito dell'esperimento di vendita mediante il deposito dei relativi atti presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Vibo Valentia. e richiederà l'autorizzazione a concludere il contratto, o i contratti, di compravendita al comitato dei creditori (se costituito) e Giudice delegato.

C) Conclusione del contratto di compravendita.

1. Ottenuta l'autorizzazione del comitato dei creditori/ Giudice delegato il curatore convocherà il vincitore della procedura competitiva per la conclusione del contratto di compravendita alla presenza necessaria di un notaio scelto dalla procedura. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Vibo Valentia mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, luogo ed ora della riunione e l'indicazione dell'ordine del giorno, da comunicare con preavviso di almeno dieci giorni, con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento.

2. Il contratto di compravendita deve avere per oggetto il trasferimento immediato, al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il

pagamento immediato del saldo prezzo e deve quantomeno prevedere: la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura, che sull'acquirente graverà ogni onere fiscale e tributario; la dichiarazione avente per oggetto il possesso di adeguata autorizzazione da parte del comitato dei creditori (se costituito) e Giudice delegato alla conclusione del contratto di compravendita dell'immobile. Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita presso il notaio scelto dalla procedura, le cui competenze per la redazione dell'atto di compravendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare gli oneri dovuti per il trasferimento. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla procedura, per ognuno dei lotti posti in vendita, verranno definitivamente trattenute dalla procedura se alla data e nel luogo fissati per la stipula l'offerente non dovesse presentarsi o non dovesse comunque addivenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla procedura, a tale stipula.

3. Dopo l'acquisto la parte acquirente, emanato dal GD il provvedimento di purgazione dei gravami ai sensi dell'art. 108 l. f., 2° comma, provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Il presente avviso di vendita è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Vibo Valentia; è stato pubblicato sul Quotidiano della Calabria e, unitamente alle relazioni di stima dei beni oggetto della vendita, sarà pubblicato sul sito internet www.asteeannunci.it. e sul Pvp istituito presso il Ministero della Giustizia.

Per ogni ulteriore informazione in merito, rivolgersi al Curatore Fallimentare Avv. Maria Rosaria Potenza, Viale Affaccio 95, Vibo Valentia, tel./fax: 0963 94646 – cell. 334 9622 719.

Vibo Valentia 03.12.2024

Il Curatore Avv. Maria Rosaria Potenza