

**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 **06.03.2025 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% veniva posto in vendita al prezzo di € 37.192,80; con ulteriore riduzione del 10% è oggi pari a € 33.473,52**

**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% veniva posto in vendita al prezzo di € 25.724,00; con ulteriore riduzione del 10% è oggi pari a € 23.151,60**

**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% veniva posto in vendita al prezzo di € 27.984,80; con ulteriore riduzione del 10% è oggi pari ad € 25.186,32**

**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% veniva posto in vendita al prezzo di € 48.052,00; con ulteriore riduzione del 10% è oggi pari ad € 43.246,80**

#### **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 7.11.2024 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 8 gennaio 2025

Il Curatore Fallimentare Avv. Saverio Marchese