

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
Ufficio Procedure Concorsuali
Liquidazione controllata n. 2/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara Di Credico

Liquidatore: Avv. Gianluca Chierchia

PEC procedura: LC223CATANZARO@PEC.IT

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. Gianluca Chierchia, nella qualità di liquidatore della Procedura in epigrafe, visto il provvedimento del G.D. del 5.8.2024 di approvazione del programma di liquidazione

AVVISA E RENDE NOTO

Che a partire dal 15.03.2025 ore 12:00 e fino al 25.03.2025 ore 12:00 si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l., del seguente bene immobile:

“LOTTO UNICO: piena proprietà di unità immobiliare sita in Catanzaro, via degli Svevi 161, piano terra, identificata Foglio n. 70, particella 39, subalterno 2, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 88, rendita catastale euro 216,91”. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità ed è privo di titolo edilizio”.

Si avvisa che il Lotto è meglio descritto nella relazione di stima allegata, cui si rinvia, che dovrà essere previamente consultata da ciascun offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza degli oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo, ivi comprese eventuali servitù di uso pubblico e/o a favore di terzi e per la loro regolarità edilizia e urbanistica. Con la partecipazione alla presente gara, l'acquirente dichiara di aver preso visione del bando e della perizia e di conoscere integralmente i vizi e le problematiche che affliggono il bene immobile, fra cui la mancanza di certificato di agibilità e di titolo edilizio, da ritenersi condizionanti la commerciabilità economica dello stesso, ma non ostativi ad una vendita forzata.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

Offerta Minima (75 % prezzo base): € 22.500,00

Rilanci minimi: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Stato immobile: occupato

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web **www.doauction.com** per la durata di dieci giorni a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento, mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e 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;

- L'acquirente e prezzo finale saranno 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 tre minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori tre 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;
- **Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate sul portale, sul conto corrente intestato a "EDICOM SERVIZI SRL" alle seguenti coordinate: IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella SpA, indicando quale causale di versamento: "LC 2/2023 Tribunale di Catanzaro lotto unico e quanto indicato nel portale (id asta)";** l'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno 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;
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità ed esclusione dell'offerta;
- La copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissario a mezzo PEC all'indirizzo commissario.edicom@pec.it e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;
- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissario entro due giorni lavorativi dal termine della gara;
- Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della gara;
- All'esito della gara telematica, il commissario 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) e provvederà a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale entro quindici giorni dall'aggiudicazione, comunicando altresì al liquidatore l'avvenuto versamento delle spese;
- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.com, 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 della 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;

- Le offerte di acquisto dei lotti in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato nell'ambito della scheda del lotto di 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 di interesse;

- Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, riportante tutti i riferimenti del rappresentante e del rappresentato e del lotto unico in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata ad Edicom Servizi S.r.l. - Via Marchese di Villabianca n° 21, 90143 Palermo, solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento saldo prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Edicom Servizi S.r.l. entro i termini indicati nel paragrafo successivo ("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria"); in ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

- Il commissionario fornirà 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;

- 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;

- 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;

- 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 registrazione al portale www.doauction.com;
- Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e 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 e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;
- In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei 3 minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori 3 minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta: In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del singolo lotto. In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- In caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;
- Rispetto agli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione al professionista affinché informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositi in cancelleria la relativa documentazione;
- La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima in quanto depositate agli atti della Procedura, che si daranno comunque per conosciute al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale;
- In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente.
- Non saranno 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, malfunzionamento dell'hardware e del software del partecipante, ecc.;

ATTIVITA' E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto unico oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

- A.** Il Professionista depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, e chiederà al Giudice delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D.;
- B.** L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione) oltre l'IVA se dovuta come per legge. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla procedura e acceso presso Banca Montepaone, recante il seguente IBAN: IT50V0812604401000000062931 indicando come causale: "saldo prezzo vendita procedura 2/2023 Tribunale di Catanzaro".

Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura pari al 1,5% oltre IVA calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione, andrà effettuato dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita procedura 2/2023 Tribunale di Catanzaro lotto unico" oppure tramite carta di credito, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito doauction.it. o astemobili.it.: non potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva mancanza di detto pagamento. Una volta effettuato il pagamento dei compensi e dell'eventuale saldo, gli estremi dei pagamenti dovranno essere caricati sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su "paga adesso" in modo da registrare quest'ultimo pagamento sui sistemi della Edicom Servizi s.r.l.; il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale, che sarà incassata dalla procedura.

- C.** La proprietà del lotto unico sarà trasferita mediante atto notarile di vendita, presso un notaio individuato dal liquidatore ovvero di comune accordo fra le parti, i cui oneri (imposte di registrazione, cancellazione, voltura, trascrizione ed ogni onere anche fiscale e tributario) e compensi saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario. La vendita sarà assoggettata ad I.V.A.

Gli oneri fiscali (imposta di registro, iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese ed oneri relative alla vendita (trascrizione, registrazione, voltura catastale, bolli, cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo e/o formalità cancellabile, compensi commissionario, ecc.) sono interamente a carico dell'acquirente-aggiudicatario, e saranno versati direttamente dall'aggiudicatario secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal Professionista direttamente all'aggiudicatario. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del tempestivo pagamento di tutte le spese ed oneri potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.

- I beni che costituiscono il lotto oggetto di vendita saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, per come conosciuti ed espressamente, a corpo e non a misura e, pertanto, 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. 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.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed 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 da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura. La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.com, dove sarà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, www.doauction.com, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.com.

Resta fermo che dalla data del pagamento del saldo prezzo i rischi di furto e/o danneggiamento dei beni rimarranno ad esclusivo carico del cessionario; i beni non ritirati nel termine di cui sopra si intenderanno non ceduti; la proporzionale parte di prezzo corrispondente a detti beni sarà trattenuta a titolo definitivo dalla procedura. Rimangono a carico degli acquirenti gli oneri fiscali, le spese dell'eventuale registrazione del verbale di aggiudicazione, le spese per la cancellazione delle formalità, per il passaggio di proprietà, per la richiesta di duplicazione dei documenti se necessaria e quant'altro connesso alla vendita. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Per quanto non espressamente previsto e/o riportato nel presente avviso di vendita si applicano le condizioni riportate nelle vigenti disposizioni di legge che regolano la materia. Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato Edicom Servizi s.r.l. in qualità di "Soggetto Legittimato alla Pubblicazione" anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche" istituito

presso il Ministero della Giustizia, almeno 30 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi degli artt. 107 comma I ultima parte L.F. e 490, I comma c.p.c.;

- Il Portale delle Vendite Pubbliche si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

- <https://pvp.giustizia.it>;

- <https://venditepubbliche.giustizia.it>;

- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani;

- La perizia di stima / relazione, richiamate nel presente bando di gara, saranno pubblicate e visionabili sui siti: www.doauction.com; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegjudiziarie.it.

- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.com.

Il commissionario e il professionista 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.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra.

Cosenza, 21.11.2024

Il liquidatore

avv. Gianluca Chierchia