

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**UFFICIO FALLIMENTI E LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**  
**L.G. 11-23 R.G.**

**GIUDICE DELEGATO: D.SSA CHIARA DI CREDICO**

**CURATORI: AVV. ELEONORA GRECO E DOTT. ANTONIO CONDELLO**

I sottoscritti Avv. Eleonora Greco e Dott. Antonio Condello in qualità di curatori della Liquidazione Giudiziale 11-23 RG, visto l'anticipazione al programma di liquidazione con parere favorevole del comitato dei creditori e visti i provvedimenti del G.D. di autorizzazione del 03.01.24 e del 18.04.2024, visti gli art. 216 e ss CCII

**AVVISANO**

**Che dal 15.10.24 ore 12.00, sino al 08.11.24, ore 12.00, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi s.r.l., dei seguenti beni:**

**LOTTO 1:**

Appartamento posto al piano primo di un immobile di recente costruzione completamente arredato, sito in **Catanzaro Via Madonna dei Cieli**, individuato catastalmente nel CF del Comune di Catanzaro (CZ) al **foglio 29 part. 205 sub. 7**, cat. Catastale A/2 classe 1 consistenza 4 vani sup. lorda totale 64 mq di cui circa 4 mq destinati a balconi, Via Madonna dei Cieli n. 6, rendita catastale euro 192,12.

**Prezzo Base d'asta con riduzione di ulteriore 15% con arrotondamento: euro 93.750,00 (oltre IVA se dovuta e spese di trasferimento)**

**Offerta minima con riduzione del 10%: euro 84.375,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00**

**LOTTO 2:**

**Intero unico edificio oltre corte di pertinenza, servizi, impianti e terreni limitrofi a destinazione "Casa protetta per anziani" oggi ancora in corso di costruzione.** L'immobile e i terreni limitrofi sono siti in **Catanzaro loc. Tiriollelo e più precisamente in via Solferino snc**; ad oggi la struttura esistente non è ancora accatastata in quanto i lavori risultano in corso e quindi non completati ma verrà accatastata prima dell'emissione del decreto di trasferimento come fabbricato in corso di costruzione.

Riportato ancora in C.T del Comune di Catanzaro al **foglio 83 particelle:**

- **15**, di estensione pari a 12.710 mq; seminativo 2, Ha 1.21.23, r.d. € 43,83, r.a. € 15, 65; uliveto 2, are 5.87, r.d. € 3,49, r.a. € 2,27 e

- **1784** di estensione pari a 22.086 mq; uliveto 2, Ha 2.20.86, r.d. € 131,17, r.a. € 85,55.

Si precisa che l'edificio è stato realizzato completamente sulla particella 15 mentre parte degli impianti esterni a servizio della struttura e parte di percorsi esterni sono stati realizzati su porzione della particella 1784 che ad oggi presenta la sua maggior consistenza utilizzata quale uliveto ma sulla quale vi è già un progetto per la realizzazione di opere secondarie di pertinenza della struttura principale già realizzata.

**Prezzo Base d'asta: euro 5.625.000,00 (oltre IVA se dovuta, spese di trasferimento ed accatastamento)**

**Offerta minima con riduzione del 10%: euro 5.062.000,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 20.000,00**

### **LOTTO 3: VENDUTO**

### **LOTTO 4:**

**Porzione di fabbricato ad un piano fuori terra, adibito a studio odontoiatrico**, ubicato all'interno del complesso socio-sanitario XXXXXX, sito in Catanzaro, Via Molise n. 21, quartiere Santa Maria, censito nel C.F. del comune di **Catanzaro** al **foglio di mappa 82, particella 248 sub1**, (già part. 248) zona censuaria 3, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 15,5 vani, superficie catastale 371 mq, rendita euro 1.921,22, Piano terra, Via Molise 21.

L'accesso avviene attraverso viali e spazi comuni di pertinenza di tutti gli edifici costituenti il complesso socio-sanitario. Le aree in comune sono individuate catastalmente al foglio di mappa n. 82 part.lla 444-447-449, Cat. BNNC (bene comune non censibile). L' acquirente del lotto acquisterà anche oltre annessi pertinenti diritti sulle porzioni comuni a tutti gli edifici del complesso.

**Prezzo Base d'asta con riduzione di ulteriore 15% euro 370.600,00 (oltre IVA se dovuta e spese di trasferimento)**

**Offerta minima con riduzione del 10%: euro 333.540,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00**

**LOTTO 5:** Intero fabbricato ad un piano fuori terra oltre corte di pertinenza in comune con altre strutture (come meglio specificato in perizia) utilizzato per attività di formazione. Detto immobile è sito in Comune di **Catanzaro (CZ) lungo il viale Emilia, civico 88.** Riportato in Catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al **foglio 83 part.lla 1267 sub. 1**, cat. Catastale A/10, classe d'uso U, consistenza 11,5 vani, rendita catastale 1.425,42 €.

**PREZZO BASE con riduzione del 15% EURO 245.650,00 (oltre IVA se dovuta e spese di trasferimento)**

**Offerta minima con riduzione del 10%: euro 221.085,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00**

**LOTTO 6:** Intero fabbricato ad un piano fuori terra oltre corte di pertinenza in comune con altre strutture (come meglio specificato in perizia) utilizzato per attività di formazione. Detto immobile è sito in Comune di **Catanzaro (CZ) lungo il viale Emilia, civico 88.** Riportato in Catasto fabbricati al **foglio 83 part. 194 sub. 3**, cat. Catastale B05, classe d'uso U, consistenza 768 mc, rendita catastale 634,32 €.

**PREZZO BASE con riduzione del 15% EURO 215.050,00 (oltre IVA se dovuta e spese di trasferimento)**

**Offerta minima con riduzione del 10%: euro 193.545,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00**

**LOTTO N. 8:** Intero fabbricato a due piani fuori terra, adibito ad uffici, **ubicato all'interno del complesso socio-sanitario Fondazione Betania, sito in Catanzaro, Via Molise n. 21**, quartiere Santa Maria, censito nel N.C.E.U. del comune di Catanzaro al **foglio di mappa 82, particella 242**, Cat. B/2, Classe U, Consistenza 1.520 m<sup>3</sup>, superficie catastale 406 mq, rendita euro 1.256,02, Piano terra e primo oltre annessi pertinenti diritti sulle parti comuni all'intero complesso denominato "Villa Betania". **Le aree in comune sono individuate catastalmente al foglio di mappa n. 82 part.lla 444-447-449, Cat. BNNC (bene comune non censibile).** L' acquirente del lotto acquisterà il diritto di passaggio oltre annessi pertinenti diritti sulle porzioni comuni a tutti gli edifici del complesso per come verranno disciplinati da un futuro regolamento condominiale, redatto con le altre proprietà.

**PREZZO BASE con riduzione del 15% EURO 259.250,00 (oltre IVA se dovuta e spese di trasferimento)**

**Offerta minima con riduzione del 10%: euro 233.325,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00**

## **RIFERIMENTI URBANISTICI**

### **SITUAZIONE CATASTALE E STATO DI OCCUPAZIONE**

**Riguardo l'immobile di cui al LOTTO 1 dalla perizia in atti risulta che:**

L'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia è di recente costruzione, realizzato a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli o comunicazioni:

- SCIA n. 153 del 02.01.2012;
- Permesso di costruire n. 80481/13 del 17.12.2013;
- CILA n. 116200 del 09.11.2016;
- SCIA n. 449 del 03.01.2017 (per opere di completamento ancora in corso).

Sia l'appartamento oggetto di perizia che l'intero immobile condominiale di cui fa parte sono completi, rifiniti ed in un ottimo stato di conservazione vista la loro recente realizzazione.

Ai fini della stima immobiliare si specifica che fanno parte del bene tutte le opere e gli impianti condominiali a servizio dell'intero edificio (in percentuale per come da quote millesimali) oltre che i posti auto esterni presenti all'interno della corte del condominio.

Per come meglio si può evincere dall'allegata pianta piano primo l'appartamento oggetto di perizia risulta essere conforme al progetto approvato a meno di piccola parete divisoria della zona ingresso che non rappresenta una difformità rilevante ai fini urbanistici.

Si avvisa che:

Detto appartamento viene venduto completo di arredi come da foto allegate alla perizia e verrà consegnato libero da cose e persone all'esito della vendita.

**Riguardo l'immobile di cui al LOTTO 2 dalla perizia in atti risulta che:**

Il bene oggetto di perizia è rappresentato da un edificio a tre piani fuori terra oltre piano sottotetto ancora in corso di costruzione (quasi completamente finito) e terreni limitrofi di pertinenza.

L'immobile è stato realizzato e destinato a "Casa protetta per anziani" e risulta costruito sulle due particelle di terreno individuate al foglio 83 part.lla 15 e 1784 del NCT del Comune di Catanzaro.

Le porzioni di territorio su cui sorge l'immobile sono individuate nel PRG vigente del Comune di Catanzaro in "Zona territoriale omogenea di classe G4" e "Zona territoriale omogenea di classe F2". La zona territoriale omogenea di classe G4, normata dall'art. 61 delle NTA del Comune di Catanzaro è un'area per servizi ed attrezzature di uso collettivo a gestione pubblica e/o privata, mentre la zona territoriale omogenea di classe F2 individua aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature complementari alla residenza esistente e futura all'interno delle quali sono consentiti interventi edilizi funzionali alla gestione.

L'immobile in corso di costruzione è stato realizzato a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli o comunicazioni:

- Permesso di costruire n. 106447/09 del 09.08.2011;
- SCIA di variante in corso d'opera n. 305 prot. 72663 del 31.07.2017;
- SCIA per esecuzione opere di completamento prot. 8402 del 25.01.2018.

Inoltre, per la realizzazione dell'intera struttura sono stati ottenuti altri titoli dettagliatamente indicati a pag. 13 della perizia cui si rinvia integralmente e qui da intendersi integralmente riportata e trascritta.

Recuperando le planimetrie di progetto relative all'ultimo progetto presentato, ovvero la SCIA prot. 8402 del 25.01.2018 si è potuto verificare che l'immobile si presenta quasi del tutto conforme al progetto presentato a meno di piccole porzioni e divisioni interne realizzate difformemente da quanto indicato negli elaborati grafici a corredo della SCIA.

Le difformità consistono semplicemente in diversa distribuzione degli spazi interni di alcuni ambienti, per cui non rappresentano in alcun modo modifica delle superfici lorde o dei volumi lordi autorizzati.

Per tali piccole difformità sarà necessario presentare semplice SCIA in sanatoria che possa riportare con esattezza lo stato dei luoghi, la sanatoria è ammissibile in quanto trattasi semplicemente di diversa distribuzione interna degli ambienti.

Per una migliore comprensione delle porzioni e ripartizioni difformi dal progetto si rimanda all'All. 5 ("Pianta stato di progetto e individuazione parti difformi").

Si precisa ancora che l'edificio oggetto di perizia, essendo in corso di costruzione non risulta ancora accatastato, l'accatastamento dello stesso dovrà avvenire prima dell'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

Per l'accatastamento sarà necessaria la somma di euro 10.000,00-12.000,00 comprese spese vive e compensi tecnici. Dette spese e compensi saranno a carico dell'aggiudicatario che potrà procedere anche con tecnico di sua fiducia ma sotto la supervisione di uno degli stimatori della procedura di liquidazione. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita ed offerta minima. Detto accatastamento dovrà avvenire prima della stipula dell'atto di vendita dopo l'aggiudicazione.

Si segnala che sull'appezzamento di terreno individuato al foglio 83 sub. 1784 è stato risolto il contratto di affitto di fondo rustico indicato in perizia; pertanto, verrà trasferito senza subentro dell'aggiudicatario nel contratto.

Si segnala ancora che porzione del piano terra è in uso alla proprietà e verrà regolamentata con eventuale contratto di comodato e/o locazione nel caso di aggiudicazione.

#### **Riguardo l'immobile di cui al LOTTO 4 dalla perizia in atti risulta che:**

La costruzione del fabbricato risale agli inizi degli anni '80. Nel 2007 è stato oggetto di lavori di adeguamento strutturale, con parziale demolizione e ricostruzione al fine di destinare l'edificio a Centro meridionale per la ricerca e lo sviluppo. Nel 2014-15 si è eseguita una ristrutturazione che ha portato ad una diversa distribuzione degli spazi esterni e al cambio di destinazione d'uso. Una porzione del fabbricato, esclusa dal lotto di vendita, è un locale tecnico che ospita la centrale termica degli edifici limitrofi.

Dal certificato di agibilità prot. 90838 dell'ottobre 2010, relativo a tutti gli immobili costituenti la struttura socio-sanitario (allegato 8), si evince che l'intero complesso è stato costruito con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 5669/75 del 20.02.0976 per la costruzione di un padiglione ricovero per minorate psichiche
- Concessioni edilizie in sanatoria n. 1357/95, n. 1358/95, n. 1352/95, n. 1355/95, n. 1353/95 e n. 1367/95 rilasciate in data 08.07.1998 ai sensi della legge n. 724/94
- Concessioni edilizie in sanatoria n. 1354/95, n. 1356/95 e n. 1368/95 rilasciate in data 22/04/99

In riferimento all'immobile in oggetto sono presenti ulteriori titoli autorizzativi:

- D.I.A. prot. n. 27472 del 03.04.07 relativa ai lavori di adeguamento strutturale con parziale demolizione e ricostruzione
- D.I.A. prot. n. 14/10/2014 prot. n. 79812 per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso funzionale (allegato 9).

Lo stato dei luoghi è in totale conformità con gli atti autorizzativi

È presente il certificato di agibilità rilasciato dal comune di Catanzaro prot. 90838 dell'ottobre 2010 riferito a tutti gli immobili del complesso socio-sanitario (allegato 8). Successivamente alla D.I.A. del 2014 non è stato richiesto il nuovo certificato di agibilità. Si allega la dichiarazione di fine lavori e il certificato di collaudo finale del 09/06/2015 (allegato 10).

Dal confronto tra la planimetria catastale (allegato 2) e lo stato dei luoghi non emergono discrepanze nella distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato si compone di due elementi funzionali che attualmente sono identificati con un unico identificativo catastale: un'area adibita a studio odontotecnico e un'area adibita a locale tecnico a servizio di alcuni edifici del complesso socio-sanitario. È in corso una pratica catastale che porterà all'individuazione di due unità immobiliari distinte e separate. Si allega una planimetria con l'individuazione delle due unità (allegato 6). La pratica catastale sarà conclusa prima dell'atto di trasferimento.

Attualmente non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione e non è costituito un condominio. L'immobile in oggetto è all'interno di un più ampio complesso che presenta spazi comuni, viali, aree verdi e parcheggi, individuati catastalmente al foglio di mappa n. 82 part.lla 444-447-449, Cat. BNNC (bene comune non censibile). L'acquirente del lotto acquisterà anche gli annessi pertinenti diritti sulle porzioni comuni a tutti gli edifici del complesso.

Il contratto per uso attività di studio medico e/o odontoiatrico e/o odontotecnico è stato convenuto per la durata di sei anni dal 1.11.2014 al 31.10.2020 rinnovabili tacitamente salvo disdetta (da comunicarsi entro 12 mesi prima della scadenza) e dunque attualmente fino al 31.10.2026 per il canone mensile di euro 2.000,00.

Si avvisa che:

- non vale né per la curatela né per il futuro acquirente l'eventuale diritto di prelazione fissato per contratto o per legge in quanto incompatibile con la lex specialis dettata in materia di Liquidazione Giudiziale per come da costante giurisprudenza in merito (ex plurimis Cass. 30.05.1984 e recente Sent. Trib. Roma del 02.02.2023);
- all'esito della procedura competitiva di vendita il contratto di locazione transiterà con l'atto di trasferimento del bene da parte della Curatela ed all'uopo l'acquirente vi subentrerà e potrà esercitare tutti i diritti nascenti dal contratto.

**Riguardo gli immobili di cui ai LOTTI 6 e 7 (richiamata la perizia) risulta che:**

“Impianti e reti comuni

All'interno delle corti di pertinenza degli edifici in questione, alle quali si accede dal limitrofo viale Emilia, sono presenti aree a verde, aree a parcheggio, percorsi ed impianti comuni a tutti e tre gli edifici oggetto di perizia.

L'accesso dal viale Emilia è unico e comune a tutte le particelle oggetto di perizia così come dovranno essere considerati comuni tutti gli impianti per come sotto riportati:

- impianto antincendio (accumulo e pompe realizzati all'interno della corte di pertinenza delle particelle 1217;
- autoclave e accumulo idrico sanitario (realizzati all'interno della corte di pertinenza delle particelle 1217,
- cabina elettrica e quadro elettrico generale (realizzati all'interno della corte di pertinenza della particella 194);
- accumulo GPL (realizzato all'interno della corte di pertinenza della particella 194);
- reti elettriche di distribuzione, reti di distribuzione gas e reti di scarico fognario tutte comuni e realizzate in parte su particella 1217 ed in parte su particella 194 (tutta la rete di scarico fognaria convoglia in unico pozzettone presente lungo il confine con viale Emilia).

A seguito di quanto sopra riportato i tre immobili oggetto di perizia ed individuati come lotto 5, 6, 7 dovranno mantenere comuni l'accesso e gli impianti principali per cui l'intero comparto edificatorio dovrà essere visto come una sorta di condominio costituito da tre unità immobiliari e aree esterne ed impianti comuni.

Ai fini catastali oggi risulta che la particella 1267 è costituita e rappresentata sia dall'immobile che dalla corte di esclusiva pertinenza mentre la particella 194 (suddivisa nei due sub. 3 e 4) presenta le aree esterne come aree comuni non censibili.

Al fine di rendere tutte le aree esterne e gli impianti su esse presenti aree comuni non censibili a tutti e tre i fabbricati oggetto si stima sarà necessario apportare delle modifiche catastali per come qui di seguito indicato:

- Frazionare la particella 1267 in modo da estrarre la corte di pertinenza dal sub. 1;
- Creare la corte comune non censibile di tutte le aree esterne alle due particelle (1267 e 194).

L'impegno di spesa per eseguire le modifiche catastali si stima in circa 2.300,00 € di cui 800,00 € per il frazionamento della particella 1267 e 1.500,00 € per la creazione della corte comune (tale importo va ripartito sulle tre particelle in maniera equivalente).

Farà parte delle aree comuni non censibili anche il piccolo vano che ospita in quadro elettrico generale dell'intero complesso, si segnala che la copertura dello stesso è in eternit per cui sarà in futuro necessario il suo smaltimento e sostituzione e si stima un importo pari a 1.500,00 € quale impegno di spesa per tale operazione.

Nella stima del valore degli immobili si è tenuto conto di questa particolare peculiarità".

Tali operazioni verranno effettuate da parte dello stimatore della procedura prima della stipula del o degli atti di trasferimento/atto notarile di trasferimento dopo il versamento del saldo prezzo e spese della vendita.

### Stato di possesso degli immobili

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari individuate come lotti 5 e 6 risultano libere mentre la struttura individuata come lotto 7 è attualmente occupata dal centro per le autonomie "Perseo" in virtù di contratto di fitto in essere.

### Attività presenti

Gli immobili individuati come lotto 5 e 6 sono stati adeguati al fine di essere utilizzati come edifici per la formazione con presenza al loro interno di aule e servizi, per la sede formativa risulta Decreto

n. 6809 del 23.06.2022 attualmente sospeso, mentre la struttura individuata come lotto 7 è utilizzata per come suddetto.

### **Riguardo l'immobile di cui al LOTTO 8 dalla perizia in atti risulta che**

**Le aree in comune sono individuate catastalmente al foglio di mappa n. 82 part.ile 444-447-449, Cat. BNNC (bene comune non censibile).** L' acquirente del lotto acquisterà il diritto di passaggio oltre annessi pertinenti diritti sulle porzioni comuni a tutti gli edifici del complesso per come verranno disciplinati da un futuro regolamento condominiale, redatto con le altre proprietà.

L'immobile è posizionato nelle immediate vicinanze dell'ingresso e la parete perimetrale a nord prospetta su aree comunali. Tale caratteristica potrebbe essere sfruttata per rendere l'accesso autonomo rispetto alla struttura socio-sanitaria, tramite l'apertura di una porta sulla parete perimetrale nord, previo studio di fattibilità e presentazione agli organi competenti di pratica edilizia che resteranno a carico dell'aggiudicatario dopo la vendita.

**In generale per tutti i lotti si fa presente che a norma dell'art. 46 DPR 06/06/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare - a proprie esclusive spese - domanda di permesso in sanatoria.**

### **MODALITA' ED AVVERTENZE**

- 1 Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web [www.doauction.com](http://www.doauction.com) della durata di dieci giorni a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento;
- 2 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);
- 3 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);
- 4 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;
- 5 Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, o se previsto mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate sul portale, sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; Il bonifico dovrà contenere nella causale: L.G. 11-23 Trib. CZ, il numero del Lotto e l'indicazione del Tribunale di Catanzaro 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;
- 6 Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 7 Qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 216 comma 9 del CCII, dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 15% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento.
- 8 All'esito della gara telematica il commissionario 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).

**L'offerta telematica è irrevocabile e deve contenere:**

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del curatore fallimentare;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, le modalità ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;
- la dichiarazione di avere letto l'avviso di vendita e la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile e di accettare pienamente le condizioni di vendita e degli allegati che sono parte integrante ivi compreso il subentro nel contratto di locazione in corso (la cui visibilità sarà concessa previa sottoscrizione di patto di riservatezza);
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per la vendita (art. 174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio;

**Dovrà inoltre essere allegato:**

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
- in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società il certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dal quale tra l'altro dovranno desumersi i poteri spettanti all'organo amministrativo e copia della partita IVA o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;
- in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;
- 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.
- L'offerente dovrà pure indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.



- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

**L'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore all'offerta minima indicata per ciascun lotto.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**SI AVVERTE**

- A.** Che ogni interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.com](http://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;
- B.** Che 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;
- C.** 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, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Edicom Servizi s.r.l. – Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre Venezia in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via pec all'indirizzo [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it), già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento 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 riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato saldo del prezzo entro i termini indicati. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- D.** Che 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;
- E.** Che 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](http://www.doauction.com);
- F.** Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario o assegno circolare,

- il commissario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di euro 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, dal termine della gara;
- G.** Che degli esiti della procedura, il commissario trasmetterà apposita relazione al curatore fallimentare affinché informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositi in cancelleria la relativa documentazione ex art. 216 comma 9 CCII;
- H.** Che il pagamento del saldo del prezzo non potrà eccedere i 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva salvo quanto disposto al punto successivo; in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti del primo comma di cui all'articolo 217 del CCII, secondo le modalità indicate dalla citata norma, potrà sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorso il termine di cui all'art. 216 comma 9 CCII.
- I.** Il saldo del prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura: IT63N0825804402012000000872;
- J.** Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario via pec o dal PVP; tuttavia, nessuna pretesa potrà essere avanzata da qualsivoglia soggetto interessato nei confronti dei curatori e/o della procedura e/o dei loro ausiliari e/o consulenti nell'ipotesi in cui i beni immobili in vendita non dovessero essere, per qualsiasi motivo, visionabili.
- K.** I curatori potranno consegnare eventuali informazioni aggiuntive ove disponibili ai soggetti che ne facciano richiesta tramite pec e sottoscrivendo patto di riservatezza che verrà reso disponibile dalla curatela. I curatori si riservano tempi e modi per rendere disponibili le informazioni e/o documenti richiesti ferma restando la facoltà insindacabile di prendere in considerazione le richieste laddove arrivino in prossimità della vendita (7 giorni prima) ovvero abbiano finalità meramente esplorativa e/o dilatoria e/o tese a rallentare la procedura di vendita.
- L.** Che gli onorari di vendita del commissario Edicom Servizi (per i lotti 1, 4, 5, 6 e 8 lo 0,45 % oltre iva sul prezzo di aggiudicazione, per il lotto 2 euro 5.000,00 oltre IVA nel caso di unica offerta pervenuta ovvero lo 0,35 % oltre iva sul prezzo di aggiudicazione nel caso di gara), dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 15 giorni dal termine della gara con bonifico separato seguendo le indicazioni riportate dal sistema;
- M.** Che il commissario, provvederà a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale entro trenta giorni dall'aggiudicazione, comunicando altresì al curatore l'avvenuto versamento delle spese di cui al punto "L";
- N.** Che il commissario e la curatela 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;
- O.** Che 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;
- P.** Che resta impregiudicato il diritto della Procedura di eventualmente sospendere la vendita e/o il presente bando di vendita e/o la procedura di vendita in qualsiasi momento (anche, ma non solo, ai sensi dell'art. 217 CCII). Il tutto senza alcun diritto al risarcimento di danni e/o indennizzi in capo a qualsivoglia soggetto che abbia anche partecipato alla procedura di vendita e/o che si sia reso aggiudicatario anche in via definitiva e/o in capo a terzi in genere.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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.
- 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 sono 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 tramite atto notarile a ministero di notaio indicato dalla Curatela 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 ex articolo 217 comma 2 CCII sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale [www.doauction.com](http://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](http://www.doauction.com), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://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](http://www.doauction.com).

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro e non oltre il termine di 120 giorni** dalla data della vendita previa comunicazione all'aggiudicatario da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva. Il saldo del prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura e sopra indicato ovvero tramite assegni circolari non trasferibili intestati a "L.G. 11/23 TRIB. CZ" e consegnati ai curatori fallimentari o a persona dagli stessi indicata.
- Il predetto termine potrà essere prorogato di ulteriori 60 giorni se entro il primo termine (120) l'aggiudicatario verserà il 50% del prezzo di aggiudicazione a titolo di ulteriore cauzione (senza detrarre la cauzione iniziale depositata con l'offerta di acquisto) sul conto corrente della procedura.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato, eventualmente prorogato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate per cauzione, a titolo di multa ivi comprese le somme versate al commissionario per la gestione della procedura. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale.
- Il pagamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, Edicom Servizi S.r.l., sono a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 gg. dall'aggiudicazione definitiva tramite bonifico bancario sul codice IBAN: IT16D0326804607052737800861 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura L.G. 11/23 R.G Tribunale di Catanzaro" o tramite carta di credito, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito [doauction.it](http://doauction.it) o [astemobili.it](http://astemobili.it). Il pagamento delle predette spese sarà imputato a spese di trasferimento e 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.
- La commissione di acquisto spettante alla Edicom Servizi s.r.l. (a carico dell'acquirente) sarà calcolata sul prezzo finale di aggiudicazione come suindicato.
- Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) sono interamente a carico dell'acquirente e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.

### **FATTA AVVERTENZA**

- che le relazioni di stima sono state fornite dai professionisti esterni che le hanno redatte, pertanto, riproducono gli originali e non possono essere modificate o trascritte e possono pertanto risultare non accessibili;

- che le informazioni, condizioni e termini delle perizie di stima, dell'ordinanza di vendita pubblicata sui siti internet e l'avviso di vendita devono ritenersi conosciuti ed accettati dagli offerenti con la presentazione dell'offerta di acquisto;

- che va riservata al Giudice Delegato o al Curatore fallimentare la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

### **MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul Portale delle Vendite Telematiche, sui siti internet: [www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it), [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e su uno o più quotidiani di informazione a diffusione locale e sarà pubblicato sul Quotidiano della Calabria edizione regionale nonché sul quindicinale Rivista delle Aste Giudiziarie.

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni.

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

Catanzaro li 08.07.2024

I curatori

Avv. Eleonora GRECO



Dott. Antonio CONDELLO

