



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

TRIBUNALE DI PAOLA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019

(A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018)

G.D. DR. MATTEO TORRETTA

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI

I Curatori fallimentari Avv. Pasquale Di Martino e Dott. Giuseppe Castellano, in relazione al fallimento n. 6/2019 della società di fatto esistente tra Istituto Ninetta Rosano s.r.l., Casa di Cura Tricarico Rosano s.r.l., Carmen Rosano, Pasquale Tricarico Rosano e Ciro Tricarico Rosano (dichiarato con la sentenza n. 6 del 12 settembre 2019 dal Tribunale di Paola in estensione rispetto al fallimento n. 14/2018 dichiarato con sentenza del 17 luglio 2018 dal Tribunale di Paola) sono interessati a ricevere offerte irrevocabili e cauzionate **di acquisto** dei beni immobili indicati nel presente invito e meglio identificati nella perizia redatta dall'arch. Rosalba Angeloni, cui ci si riporta.

Per l'esatta individuazione dei beni di titolarità della fallita società si rinvia alla perizia di stima redatta dall'arch. Rosalba Angeloni depositata in cancelleria.

Le condizioni di vendita degli immobili sopra indicati, suddivisi in singoli lotti (uno per ciascun immobile), sono specificate dettagliatamente nel prosieguo.

All'uopo si rappresenta che il G.D. dott. Matteo Torretta, anche in sostituzione del Comitato dei Creditori, ha autorizzato ai sensi dell'art. 104 *ter* legge fallimentare la presente vendita specificamente prevista nel programma di liquidazione approvato a seguito di apposita modifica.

Tanto premesso,

I CURATORI

al fine di ricevere e vagliare offerte **anche migliorative** per l'acquisto del complesso dei beni pari o superiore al prezzo base d'asta relativo

INVITANO

gli interessati a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto per i seguenti **lotti** costituito dai seguenti beni immobili:



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

a) **Lotto 12**: piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Veticello, piano T; composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, camera, wc, aventi superficie lorda di circa 45,00 mq, oltre-a balcone di circa 8,00 mq e attiguo giardino di circa 27,00.

È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 743, sub 1+ foglio 22, particella 343, sub 1, cat A/3, classe 1, consistenza 2,50 vani - Rendita 93,61; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.

Il fabbricato di cui fa parte è dotato di:

- Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pervenuto al Fallimento in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

L'immobile risulta locato con regolare contratto opponibile al fallimento.

PREZZO BASE euro 22.500,00

b) **Lotto 13**: piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Veticello, piano T; composto da: ingresso - soggiorno, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, di cui uno con areazione naturale e l'altro con areazione forzata, cucina, aventi superficie lorda di circa 78,00 mq, oltre a, ubicati ad ovest, balcone di circa 15,00 mq corte esclusiva di circa 57,00 mq.



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 743, sub 2 + foglio 22, particella 343, sub 2, cat A/3, classe 1, consistenza 6,00 vani - Rendita 224,66; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.

Il fabbricato di cui fa parte è dotato di:

- Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pervenuto al Fallimento in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE euro 38.250,00

c) **Lotto 14**: piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Veticello, piano T-1; composto da: ingresso disimpegno, soggiorno-cucina, camera, bagno, dotato di areazione artificiale, aventi superficie lorda di circa 44,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 8,00 mq cui si accede dalla cucina, più posto auto (giardino) di circa 21,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato.

È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 743, sub 12 + foglio 22, particella 343, sub 12, cat A/3, classe 1, consistenza 3,00 vani - Rendita 112,33; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.

Il fabbricato di cui fa parte è dotato di:

- Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di interventi di manutenzione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Pervenuto al Fallimento Istituto Ninetta Rosano s.r.l. in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

L'immobile risulta locato con regolare contratto opponibile al fallimento.

PREZZO BASE euro 28.500,00

d) Lotto 15: piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Vetticello, piano T-1; composto da: ingresso disimpegno, soggiorno-cucina, bagno con areazione forzata, aventi superficie lorda di circa 24,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 8,00 mq, più posto auto (giardino) di circa 18,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato.

È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 743, sub 13 + foglio 22, particella 343, sub 13, cat A/3, classe 1, consistenza 2,50 vani - Rendita 93,61; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.

Il fabbricato di cui fa parte è dotato di:



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

- Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di interventi di manutenzione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pervenuto al Fallimento in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

L'immobile risulta locato con contratto di locazione con clausola risolutiva legata all'aggiudicazione del bene.

PREZZO BASE euro 16.500,00

e) **Lotto 16:** – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Vetticello, piano T-1; composto da: ingresso disimpegno, soggiorno-cucina, n.1 camera, bagno con areazione forzata, ripostiglio, aventi superficie lorda di circa 47,00 mq, oltre a terrazzo e balcone rispettivamente ubicati a sud ed ovest di circa 37,00 mq complessivi, più posto auto di circa 18,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato.

È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 743, sub 14 + foglio 22, particella 343, sub 14, cat A/3, classe 1, consistenza 4,00 vani - Rendita 149,77; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.

Il fabbricato di cui fa parte è dotato di:



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

- Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
- necessita di sanatoria per alcune modifiche interne;
- necessita di aggiornamento del certificato di agibilità;
- risulta libero.

Pervenuto al Fallimento in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

PREZZO BASE euro 32.250,00

f) Lotto 17: – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Veticello, piano 2-3; composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno con areazione naturale, aventi superficie lorda di circa 73,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 14,00 mq, con sovrastante lastrico solare di circa 83,00 mq raggiungibile dal corpo scala esterno ubicato ad est.

È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 743, sub 22 + foglio 22, particella 343, sub 22, cat A/3, classe 1, consistenza 5,00 vani - Rendita 187,22; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.

Il fabbricato di cui fa parte è dotato di:



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

- Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di interventi di manutenzione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
- L'immobile risulta libero.

Pervenuto al Fallimento in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

PREZZO BASE euro 43.500,00

g) Lotto 18: – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Vetticello, piano 2-3, composto da: ingresso disimpegno, soggiorno-cucina, camera, bagno, dotato di areazione artificiale, aventi superficie lorda di circa 44,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 7,00 mq, con sovrastante lastrico solare di circa 43,00 mq raggiungibile dal corpo scala esterno ubicato ad est del fabbricato.

È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 743, sub 23 + foglio 22, particella 343, sub 23, cat A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani - Rendita 93,61; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.

Il fabbricato di cui fa parte è dotato di:

- Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di interventi di manutenzione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- risulta libero.

Pervenuto al Fallimento in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727

PREZZO BASE euro 30.750,00.

h) Lotto 19: piena ed esclusiva proprietà di compendio immobiliare ubicato a Belvedere Marittimo, in Viale Stazione 8; composto da immobile destinato ad uffici che si sviluppa al piano T, 1,2,3, con relativa area pertinenziale; riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo:

- al foglio 36, p.lla 97, sub 8/9, cat. B/4, rendita pari ad € 1.869,42 (è occupato in virtù di titolo opponibile al Fallimento).

Fanno parte di detto immobile il sub 5 e quota parte del sub 6, corrispondenti ad aree pertinenziali, come riportato nella dimostrazione grafica dei subalterni.

Il bene è stato edificato in data antecedente al 1950, tuttavia essendo intervenute modifiche per cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione di spazi interni, adeguamento sismico e realizzazione di ascensore, risultano presenti gli atti autorizzativi successivi.

Il sub 8/9 è dotato di Certificato di agibilità del 03/12/2008, prot. N. 19294, rif. Prot. Gen n. 15389.

Il compendio, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di parziale regolarizzazione tecnica, di aggiornamento della planimetria catastale, nonché di un allineamento dei dati per quanto riguarda i sub 5, 6;
- necessita di aggiornamento del certificato di agibilità;



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

Pervenuto al Fallimento in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

Prezzo base ribassato: euro 286.875,00.

PROVENIENZA

Per la provenienza si rinvia alla relazione redatta dall'arch. Rosalba Angeloni depositata in cancelleria.

ESISTENZA FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUSSISTENTI SULL'IMMOBILE

Per le formalità si rinvia alla relazione redatta dall'arch. Rosalba Angeloni depositata in cancelleria.

DIRITTI DI TERZI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Non emergono diritti di terzi opponibili alla procedura fallimentare.

Per una più precisa descrizione del compendio immobiliare si rinvia alla perizia di stima redatta dall'arch. Rosalba Angeloni, più volte citata.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. DATA E LUOGO DELLA GARA FINALIZZATA ALLA VENDITA

La gara avrà luogo presso il Tribunale di Paola innanzi al G.D. dott. Matteo Torretta il giorno **14 novembre 2024 alle ore 13:00** iniziando con la verifica delle buste – recanti all'esterno la sola dicitura “***offerta per la vendita del 14 novembre 2024 Fallimento sdf Tricarico***” - contenenti le offerte di acquisto presentate entro **il 13 novembre 2024 ore 12.00** con le modalità di seguito precisate per uno o più lotti per i quali l'offerente formula la sua proposta.

La vendita viene effettuata con applicazione dell'art. 572 c. 3 c.p.c., con facoltà per il giudice di procedere all'aggiudicazione dei beni qualora dovessero pervenire offerte inferiori al prezzo di vendita di ciascun lotto nella misura non superiore a $\frac{1}{4}$ e qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

vendita.

Il prezzo a base d'asta per ciascun lotto è il seguente:

- a) **Lotto 12: prezzo base euro 22.500,00;**
- b) **Lotto 13: prezzo base euro 38.250,00;**
- c) **Lotto 14: prezzo base euro 28.500,00;**
- d) **Lotto 15: prezzo base euro 16.500,00;**
- e) **Lotto 16: prezzo base euro 32.250,00;**
- f) **Lotto 17: prezzo base euro 43.500,00;**
- g) **Lotto 18: prezzo base euro 30.750,00;**
- h) **Lotto 19: prezzo base euro 286.875,00.**

2. OGGETTO DELL'OFFERTA

L'offerente potrà formulare offerta irrevocabile con riferimento a ciascun lotto di cui sopra cui sarà interessato e, nel caso in cui intenda formulare offerte per più lotti, dovrà presentarne una per ciascuno di essi non essendo possibile presentare offerte cumulative per più lotti.

Gli immobili vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e descritti ai soli fini commerciali nella perizia e negli altri documenti della procedura visionabili in cancelleria o richiedibili ai curatori.

3. CONDIZIONI PROCEDURA COMPETITIVA CON OFFERTE SEGRETE IRREVOCABILI RELATIVE ALLA VENDITA

1. Ciascun immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., anche se non risultanti dalla relazione tecnica di ufficio allegata al fascicolo di vendita alla quale si fa espresso richiamo, ai soli fini commerciali, per una dettagliata descrizione dell'immobile staggito. Eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Curatela da qualsiasi responsabilità per la



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita. Parimenti la Curatela non assume alcuna garanzia/responsabilità in ordine all'eventuale minore consistenza degli immobili al momento dell'atto notarile di vendita, in conseguenza di quanto già dichiarato.

2. Per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando a quanto indicato nella sezione dedicata alla descrizione dei beni ed alla richiamata perizia.

Si precisa che è facoltà degli organi di procedura sospendere il presente invito nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; infine restano espressamente escluse le responsabilità della procedura per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

3. La vendita di ciascun immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.. La natura coattiva ovvero giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi altro vizio, anche se non occulto o comunque non evidenziato in perizia; circostanze queste che, seppur verificatesi, non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo. Responsabilità della Procedura fallimentare che restano espressamente escluse anche per eventuali dinieghi che dovessero intervenire nella procedura di voltura delle autorizzazioni amministrative o sanitarie, anche a seguito di difformità edilizie relative ai beni.

4. Il presente invito non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

5. Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

invalidi e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

6. La presentazione di offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto alla stipula del contratto di compravendita.

PROCEDURA

1. L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile *ex art.* 1329 del codice civile per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

2. L'offerta di acquisto è depositata in **busta chiusa** entro le **ore 12.00** del **giorno precedente** a quello fissato per la Gara, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Paola. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente **la data e l'ora della gara** che indicherà l'**Avviso** ed il **nome della procedura fallimentare** "Fallimento sdf Tricarico"; nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né l'offerta o altro deve essere apposto sulla busta, pena la invalidità dell'offerta.

4. IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELL'OFFERTA PER L'ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nel termine e nel luogo sopra indicati.

Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di 180 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

L'offerta deve contenere tassativamente:

a. le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andranno intestati i beni venduti (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b. la dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Paola da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria fallimentare del tribunale *ex art.*, 174 disp. att. c.p.c);

c. l'indicazione dell'oggetto dell'offerta;

d. **il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo del prezzo minimo sopra indicato o comunque ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ ai sensi dell'art. 572 c.p.c. a pena di inefficacia dell'offerta;**

e. l'indicazione del tempo e delle modalità del pagamento che non potrà essere superiore a sessanta giorni dalla aggiudicazione. In mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di 60 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati al "**Fallimento sdf Carmen Rosano + altri**", ovvero a bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare che sarà comunicato dai Curatori all'aggiudicatario.

f. i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

g. l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

h. l'espressa dichiarazione di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, cc., la vendita è a suo rischio e pericolo;

i. in relazione al fatto che i beni immobili posti in vendita possono essere caratterizzati, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

Si precisa, altresì, che:

- a)** le operazioni di vendita verranno svolte direttamente innanzi al G.D. al solo fine di perseguire la massima trasparenza nelle operazioni di vendita;
- b)** vengono seguite le modalità di vendita del codice di procedura civile solo per quanto compatibili, trattandosi di vendita ai sensi dell'art. 107 comma 1 l.f.;
- c)** la vendita di ciascun bene immobile avviene in distinti lotti identificati ciascuno per ogni bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c.;
- d)** sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 107 l. fall. e, pertanto, l'aggiudicazione a favore dell'offerente che avrà proposto il prezzo più alto dovrà reputarsi provvisoria, in quanto sottoposta alla condizione sospensiva della mancata presentazione, entro il termine di stipula del contratto di cessione, di eventuali offerte in aumento (anche da parte di soggetti che non hanno partecipato all'asta) di almeno un decimo sul prezzo di aggiudicazione dichiarato (debitamente cauzionate come sopra). In caso di presentazione di almeno una offerta migliorativa, sarà fissata una gara ristretta tra l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente (o gli offerenti, se più di uno);
- e)** ove dovesse pervenire un'unica offerta, il lotto sarà aggiudicato, in via provvisoria, all'unico offerente;
- f)** l'aggiudicazione definitiva sarà in ogni caso sottoposta all'insindacabile giudizio del Giudice Delegato;
- g)** le cancellazioni delle eventuali iscrizioni ipotecarie e delle altre formalità pregiudizievoli e la voltura catastale del compendio immobiliare aggiudicato



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

verranno effettuate a cura ed a spese dell'acquirente, sul quale ricade inoltre ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

h) entro 60 giorni dalla comunicazione da parte della Curatela della accettazione dell'offerta formulata, l'aggiudicatario provvisorio dovrà versare il saldo del prezzo oltre le spese che saranno indicate dalla Curatela, pena la perdita della cauzione versata (oltre all'eventuale maggior danno);

i) solo all'esito di tutti gli adempimenti di cui sopra e, in particolare, all'esito del pagamento del prezzo e delle spese, potrà essere formalizzato il contratto di cessione presso Notaio scelto dal Fallimento;

j) di tutte le operazioni la Curatela redigerà verbale e predisporrà la richiesta con l'indicazione delle formalità pregiudizievoli la cui cancellazione dovrà essere ordinata dal Giudice Delegato, con esonero del Conservatore da responsabilità.

L'aggiudicazione non comporterà per la Procedura alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.

Inoltre, resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice Delegato, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita ovvero di cessione dei crediti per i motivi di cui all'art. 108 l.f.

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, al netto della cauzione che sarà imputata, in caso di adempimento, al pagamento del saldo prezzo, al più tardi al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita del lotto acquistato, da effettuarsi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione presso lo studio notarile che i Curatori Fallimentari indicheranno.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

In tale caso la procedura potrà alternativamente:

a) indire una nuova gara;



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

b) aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, che avverrà entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione. Le offerte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di 180 (centottanta) giorni successivi alla data della Gara. Le spese, anche relative alle imposte di legge, relative agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà (anche per trascrizione dei beni trasferiti) saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate da quest'ultimo all'atto dei rogiti di compravendita.

Si rende noto, per quanto occorrer possa, che il trasferimento dei beni oggetto della Gara saranno soggetti a tassa di registro, se dovuta per legge.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, con le seguenti modalità: mediante deposito, nel luogo e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito;

CAUZIONE

nella busta dovranno essere contenuti **uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento sdf Carmen Rosano + altri" per una somma complessiva pari al 20% del prezzo offerto di cui il 10% a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di mancato perfezionamento della vendita per causa imputabile all'offerente) e il 10% come acconto sulle spese di trasferimento e notarili, salvo eventuale conguaglio;** l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nella cancelleria del Tribunale di Paola a tal fine indicato e sia munito della busta



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

chiusa;

- la presenza alla gara degli offerenti è indispensabile;
- dopo l'aggiudicazione, agli offerenti non aggiudicatari presenti verrà restituita la cauzione; agli offerenti non presenti – i quali non abbiano giustificato l'assenza - e non siano divenuti aggiudicatari, in applicazione del secondo comma dell'art. 580 c.p.c. verrà restituita solo in caso di mancata aggiudicazione e solo nella misura di nove decimi;

GARA

- L'apertura delle buste con le offerte avverrà per ciascuna vendita il giorno **successivo alla data di scadenza della presentazione delle offerte** con inizio alle ore 13:00, presso il Tribunale di Paola dinanzi al G.D. dott. Matteo Torretta.
- I Curatori, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere in sede di gara all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.
- In caso di deposito di più offerte, si procederà ad una gara tra gli offerenti da svolgersi nel corso dell'udienza di vendita come sopra fissata avanti alla Curatela con base d'asta l'offerta più alta, mediante rilancio libero di importo non inferiore a **euro 1.000,00 (mille/00)**.
- Il tempo a disposizione per ciascun rilancio sarà di **5 minuti**.
- L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà formulato, all'esito della gara qui disciplinata, **l'offerta più alta**.
- In caso di presentazione di una sola offerta pari - almeno - al prezzo base d'asta, ovvero a quello ridotto di $\frac{1}{4}$ ex art. 572 c.p.c., l'offerta sarà accettata e l'aggiudicazione avrà immediatamente luogo in favore dell'offerente.
- Ai sensi dell'art. 107 l.fall. si precisa che il Curatore potrà sospendere la vendita qualora successivamente alla aggiudicazione pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto cauzionata come sopra.

5. MODALITÀ VERSAMENTO PREZZO, TRASFERIMENTO E SPESE

In caso di aggiudicazione a seguito della vendita di cui sopra entro il termine



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

indicato nell'offerta e, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto detratto l'importo della cauzione già versato a mezzo assegni circolari intestati al "**Fallimento sdf Carmen Rosano + altri**" e consegnati ai Curatori, ovvero a mezzo bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati saranno comunicati dai Curatori.

Di tale versamento sarà data pronta notizia alla Curatela da parte dell'aggiudicatario.

Successivamente al detto versamento, i Curatori comunicheranno all'aggiudicatario la data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento del bene presso il notaio nominato dalla curatela.

Entro tale ultima data l'aggiudicatario dovrà versare il residuo delle spese per gli oneri, anche fiscali, diritti e spese di vendita che sono tutte a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto gli sarà comunicato dalla Curatela, a mezzo assegni circolari intestati al "**Fallimento sdf Carmen Rosano + altri**" e consegnati ai Curatori, ovvero a mezzo bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati saranno comunicati dai Curatori.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, i Curatori ne daranno immediata notizia al giudice delegato, trasmettendogli il fascicolo.

Ciascun bene verrà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso del notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'aggiudicatario che le corrisponderà al notaio al momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni, la voltura catastale degli immobili aggiudicati e tutte le ulteriori spese necessarie alla voltura delle autorizzazioni saranno effettuate a spese esclusive dell'aggiudicatario ed a cura del notaio



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

incaricato della redazione dell'atto di trasferimento o di affitto, salvo che vi sia stato dispensato dall'aggiudicatario.

RISERVATEZZA

Chiunque sia interessato potrà richiedere ulteriori informazioni rispetto a quelle pubblicate sui siti e depositate in cancelleria. Tali informazioni aggiuntive sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza e dall'impegno che si chiederà di sottoscrivere per ottenere l'accesso agli ulteriori dati sensibili. In tal caso gli interessati dovranno impegnarsi a: considerare riservate tutte le informazioni acquisite dalla procedura; adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite; astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite, dal riprodurle, dal ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.

PUBBLICITÀ, VISITE, CONTATTI

Si comunica che il presente Regolamento verrà pubblicato integralmente sul portale Internet delle procedure concorsuali del Tribunale di Paola, area VENDITE GIUDIZIARIE, mentre la versione sintetica, ossia un "Avviso" verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) nonché sul sito del portale Astegiudiziarie.it. La Curatela avrà la facoltà di provvedere, inoltre ad una pubblicità mirata per mezzo dell'invio di una missiva a soggetti potenzialmente interessati sia operatori nazionali sia operatori internazionali (in tal caso il testo della missiva sarà tradotto in lingua) che potrebbero essere potenzialmente interessati alla acquisizione degli immobili.

Un estratto del presente avviso verrà, infine, pubblicato sui quotidiani: La Repubblica – Edizione Nazionale ed il Quotidiano del Sud (Edizione Calabria) almeno 30 giorni prima della data fissata per la proposizione delle offerte relative alla prima vendita.

La pubblicità sarà unica.

Per ogni altra informazione, per la richiesta della documentazione sopra citata e per poter visionare gli immobili oggetto del presente avviso rivolgersi ai Curatori Dott.



TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 6/2019
A SEGUITO DELL'ESTENSIONE EX ART. 147 L.F. DEL FALLIMENTO 14/2018

Giuseppe Castellano (081.7612706) e Avv. Pasquale Di Martino (telefono 081.18260680).

Napoli, 11 settembre 2024

I Curatori

Dott. Giuseppe Castellano

Avv. Pasquale Di Martino