



**TRIBUNALE di VIBO VALENTIA
UFFICIO FALLIMENTARE**

Il Giudice Delegato

Il Giudice Delegato, dott. Mario Miele

visto il programma di liquidazione integrativo approvato in data 27.7.2020;

vista l'entrata in vigore del D.L. 83/2015 convertito con modificazione in legge n. 132/2015 e la riforma della modalità della vendita;

riscontrata la completezza della documentazione;

ritenuto di dover disporre la sola vendita senza incanto, non ravvisando ai sensi dell'art. 591 I comma c.p.c.

ragioni per ritenere che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore di almeno la metà rispetto al valore di stima;

FISSA

la vendita senza incanto per giorno 14.1.2021 ore 9.00, con seguito, presso il Tribunale di Vibo Valentia davanti al Giudice Delegato dell'intestata procedura; si precisa sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,00, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.

La vendita avviene a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e non è soggetta in quanto vendita forzata alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

DISPONE

- che la vendita del compendio immobiliare acquisito alla massa attiva del fallimento descritto e stimato nelle ctu in atti (da intendersi qui integralmente trascritte e riportate) avvenga secondo la composizione in lotti e con i prezzi base di cui sotto:

Lotto n. 1: “**quota indivisa di 1/2** di un terreno identificato al NCT del Comune di Joppolo al **foglio n.9, particella n. 242**, e **quota di 1/1** dei terreni identificati al NCT del medesimo Comune al **foglio n. 9, particella nn. 244, 303, 304, 305, 306, 307, 309, 555, 556, 557 e 558**. Trattasi di un fondo rustico, di notevoli dimensioni, sito nella zona agricola del Comune di Joppolo, frazione Coccorino, su un promontorio prospiciente il mare in posizione panoramica. È un terreno di quasi cinque (5) ettari di superficie, di forma irregolare e a giacitura in parte in forte declivio. L'intero fondo, con accesso terrazzato direttamente dalla strada SP26, è esposto a nord- nord/ovest- sud. Il lotto è attraversato da pali e cavi di elettrodotto”. Prezzo base € **51.840,00**, oltre spese di trasferimento (prezzo base ulteriormente ridotto del 25% rispetto all'ultimo avviso d'asta).

Lotto n. 2: “**quota di 1/1** dei terreni siti nel Comune di Joppolo, frazione Coccorino, identificati al NCT del medesimo Comune al **foglio n. 4, particella n. 1172, particella n. 1181 e particella n. 1182, quota indivisa di 1/3** dei terreni siti Comune di Joppolo, frazione Coccorino, identificati al NCT del medesimo Comune al **foglio n. 4, particella n. 1123, particella n. 1171 e particella n. 1176**. Si tratta di un appezzamento di circa 3.700 mq, sito su livelli di quota differenti e formato da sei particelle catastali adiacenti, ricadente nella zona agricola appena fuori dal centro abitato. La giacitura dell'intero lotto è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio, la coltura prevalente è l'ulivo. Catastalmente i lotti appaiono tutti interclusi, al di fuori della particella n.1176 che, unita alla part. 1171, costituisce una stradina che collega la strada comunale “contrada Pagliaro” con la particella 1181.” Prezzo base € **7.818,24**, oltre spese di trasferimento.

Lotto n. 3: “quota indivisa di 1/2 dei terreni e di un fabbricato rurale regolarmente censito (particella n. 261, siti nel Comune di Joppolo, frazione Coccorino, ricadenti nella zona agricola fuori dal centro abitato, identificati al NCT del medesimo Comune al **foglio n. 6, particella n. 261, particella n. 262 e particella n.**



267. Trattasi di un vasto appezzamento di circa 9000 mq, coltivato perlopiù a uliveto, sito su livelli di quota differenti con terrazzamenti. Precisa che il fabbricato rurale ubicato su un terrazzamento chiuso da cancello in ferro è identificato al NCT con foglio 6, particella n. 261 e ricade sulla particella n.262. L'accesso al lotto avviene da una strada asfaltata direttamente collegata alla provinciale SP26." Prezzo base € **14.159,00**, oltre spese di trasferimento (prezzo base ulteriormente ridotto del 10% rispetto all'ultimo avviso d'asta).

Lotto n. 4: "quota di 1/1 di un bene immobile posto al piano primo di un fabbricato sito in Ricadi, frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all'esterno del centro abitato, identificato al NC del medesimo Comune al **foglio n. 12, particella n. 1132, sub. 3.** Trattasi di un'unità immobiliare di circa 500 mq più 380 mq di terrazzo che corre lungo tutto il perimetro del fabbricato, in corso di costruzione ed allo stato grezzo senza tamponature esterne, né divisioni interne o impianti. ."

Prezzo base € **44.832,00** oltre spese di trasferimento (prezzo base ulteriormente ridotto del 25% rispetto all'ultimo avviso d'asta).

Lotto n. 5: "quota di 1/1 di un bene immobile posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, sito in Ricadi (VV), frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all'esterno del centro abitato, identificato al NC del medesimo Comune al foglio n. 12, particella n. 1132, sub. 2, catg. D/8, con unito porticato, il tutto per complessivi 597 mq commerciali. Precisa che il Ctu ha rilevato un aumento di superficie di circa 200 mq in più rispetto al progetto allegato alla CE n.38/1997. Trattandosi di aumento di superficie coperta, l'abuso non è sanabile in quanto all'area in oggetto si applica la disciplina della zona agricola. Considerato che, ad oggi, le difformità rilevate non sono sanabili ma possono essere demolite, il consulente ha già decurtato dal prezzo di stima le spese necessarie per la demolizione e lo smaltimento delle porzioni difformi." Prezzo base € **320.000,00.**

Lotto n. 6: "quota di 1/1 di un bene immobile posto al seminterrato di un fabbricato di quattro piani fuori terra, sito in Ricadi (VV), frazione S. Nicola, sulla via G. Berto, all'esterno del centro abitato, identificato al NC del medesimo Comune al foglio n. 12, particella n. 1132, sub. 1, catg D/8, con annessa area esterna di pertinenza dal lato ovest, per complessivi 1245 mq commerciali." **Prezzo base € 175.000,00.**

Regolarità urbanistica:

Il Ctu, arch. Mariagrazia Colloca, per quanto attiene al lotto n. 4, dichiara che: "Ha rilevato un aumento di superficie di circa 200 mq in più rispetto al progetto allegato alla CE n.38/1997. Trattandosi di aumento di superficie coperta, l'abuso non è sanabile in quanto all'area in oggetto si applica la disciplina della zona agricola. Considerato che, ad oggi, le difformità rilevate non sono sanabili ma possono essere demolite, il consulente ha già decurtato dal prezzo di stima le spese necessarie per la demolizione e lo smaltimento delle porzioni difformi. Per quanto attiene ai lotti n. 5 e n. 6 dichiara che: "...al piano terra, lungo il prospetto principale, il porticato è stato chiuso con infissi vetrati, per una superficie di 75 mq, che vanno rimossi e arretrati di una campata, in modo da rispettare il progetto approvato. Sul prospetto ovest vi è un corpo aggiunto formato da una struttura basamentale al piano seminterrato e da un aggetto che si ripete ai piani terra e primo, di circa 60 mq, difforme dal progetto approvato e non sanabile. Al piano terra, infine, sui prospetti nord, ovest e sud corre un terrazzino, sporgente circa 1 m, difforme dal progetto, ma sanabile in quanto non comporta aumento di volumetria. Il piano seminterrato non risulta completato nelle opere di rinterro e presenta, inoltre, una superficie di circa 200 mq in più rispetto al progetto approvato (attualmente ospitante le celle frigorifere). Per ripristinare la superficie assentita è necessario chiudere tale ampliamento e renderlo inaccessibile. Tutte le difformità sono evidenziate nelle planimetrie allegate e indicate con opportuna legenda. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto."

Ciascun offerente, tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (quest'ultimo dovrà, in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente mandato alle liti), presentando presso la Cancelleria Fallimentare, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita dichiarazione, in regola con il bollo, contenente l'indicazione del numero di fallimento, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre ¼ dell'importo indicato come prezzo base (quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo offerto pari al 75% del prezzo base); detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad



entrambi il bene pro quota in caso di aggiudicazione); in caso di offerta presentata in nome e per conto di società, dovrà esser prodotto certificato aggiornata della camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società medesima ed i poteri conferiti all'offerente; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente.

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa, che, a pena di irricevibilità, non deve contenere all'esterno alcun segno di riconoscimento, sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente un nome di fantasia, non il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); sarà cura del cancelliere al momento del ricevimento della domanda di partecipazione indicare a margine della busta la data dell'udienza alla quale si riferisce l'offerta. Nella stessa deve essere, altresì, inserito l'assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di "cauzione", da intestarsi a "Tribunale di Vibo Valentia Fall. n. 17/2014".

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta.

L'offerta presentata è irrevocabile; essa non dà tuttavia diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del G.D., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, di valutare se dar luogo alla vendita o fissare una nuova vendita ove non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza all'uopo fissata; in mancanza, il bene potrà essergli ugualmente aggiudicato, salvo quanto stabilito nel punto successivo.

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra, stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c., novellato dal D.L. 83/15, "l'offerta non è efficace: -se perviene oltre il termine stabilito, ai sensi dell'art 569, 3° comma; -se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o -se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c.: "se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588c.p.c.") ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo disporre - con nuovo avviso - altra vendita.

In caso di più offerte valide, il delegato il G.D. si atterrà alle indicazioni di cui all'art. 573 c.p.c. come novellato dal D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni in legge n. 132/2015, in particolare, inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine dei sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore **al 3%, da calcolarsi sull'offerta più alta**. Se il prezzo offerto all'esito della gara risulterà inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza, il delegato non farà luogo alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il G.D. tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art.584 c.p.c.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), a pena di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., dovrà essere versato entro il termine massimo di **90 gg. dall'aggiudicazione** (salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza,



questa, che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta in caso di gara), mediante assegno circolare non trasferibile da intestarsi a "Tribunale di Vibo Valentia Fall. n. 17/2014".

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato ...conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il G.D. inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di..... da parte di..... a fronte del contratto di mutuo a rogito..... del.... rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 c.p.c., è fatto divieto dal Direttore dell'ufficio del territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso

Le spese del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo da versare a titolo di "acconto delle spese di trasferimento", da effettuarsi entro il medesimo termine e con le stesse modalità fissate per il deposito del saldo prezzo, è stabilito nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Disciplina della pubblicità della vendita.

1) Della vendita senza incanto dovrà essere data pubblica notizia, ai sensi dell'articolo 490 comma I, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area denominata "Portale delle vendite pubbliche", attraverso la società Edicom Finance Srl secondo le seguenti modalità operative:

a. Il Curatore invia ad Edicom Finance Srl la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvede a corrispondere anticipatamente ad Edicom Finance, nelle modalità dalla stessa indicate, la ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche pari ad € 100,00 a lotto; ovvero provvederà a versare in favore di Edicom Finance, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione.

Le modalità di invio sono le seguenti:

- A mezzo indirizzo email: info.vibovalentia@ediservicesrl.it;

- A mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso l'ufficio Edicom Finance Srl.

b. Lo staff Edicom verifica la corretta omissione dei dati sensibili sulla documentazione ricevuta, ed apporta eventuali omissioni necessarie, procede al pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, qualora non sia stato effettuato dal curatore, in caso contrario procede solo all'inserimento della ricevuta del pagamento de contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, procede al caricamento dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche secondo le specifiche, indicando in fase di caricamento i siti di cui al comma II dell'art. 490 c.p.c. ed ai quali verrà inviato il flusso dati dal portale delle vendite pubbliche;

2) il Curatore provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incumbenti pubblicitari previsti dall'articolo 490 comma II attraverso Ediservice Srl secondo le seguenti modalità operative:

- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet www.tribunlae.vibovalentia.giustizia.it e ww.asteannunci.it e relativi applicativi correlati (oltre al servizio GOPS Ate, mail target), iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.9.2009 e già predisposto per interoperare con il PVP del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31.10.2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico-operative stabilite con decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet



www.rivistaastegiudiziarie.it iscritto nell'elenco ministeriali con PDG del 08/07/13;

3) Il Curatore provvederà entro lo stesso termine a pubblicare attraverso Ediservice Srl l'avviso, per una sola volta, su Il Quotidiano del Sud o La Gazzetta del Sud o (per gli immobili di valore superiore ad € 600.000,00) Il Sole 24 ore o La Repubblica. Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, anche sul quindicennale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" ed invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Inoltre gli utenti potranno chiedere informazioni attraverso il numero verde gratuito 800630663.

Il giudice delegato

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni Si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese del fallimento;

che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet: www.tribunlae.vibovalentia.giustizia.it e ww.asteannunci.it

DISPONE

che il curatore provveda a notificare la presente ordinanza ai sensi dell'art. 107 L.F.

Si comunichi al curatore, avv. Michela Fiorillo, con urgenza che provvederà con la pubblicità.

Vibo Valentia, 30.7.2020

Il Giudice Delegato
Dott. Mario Miele.

