

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
FALLIMENTO 4/22 RG
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Francesco Manduca, Curatore Fallimentare del Fall 4/22 RG in esecuzione al programma di liquidazione giusta autorizzazione del G.D. del 19.09.2022

a v v i s a c h e

IL GIORNO 21.01.2025

ALLE ORE 16

NEL RISPETTO DELLE CONDIZIONI E DELLE MODALITA' INDICATE NEL PRESENTE
AVVISO

PRESSO LO STUDIO LEGALE IN VIBO VALENTIA VIA VITTORIO VENETO N. 68

- A CURA DEL SOTTOSCRITTO CURATORE -

ED IN PRESENZA DI DUE TESTIMONI -

Si terrà la vendita dei beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Saverio Franco, posti in vendita in singoli lotti e precisamente:

LOTTO N. 1 – VENDUTO

LOTTO N. 2 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1387**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 29, deduz. A4, reddito dominicale € 3,38, reddito agrario € 1,71.

PREZZO BASE EURO 48.222,54 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

OFFERTA MINIMA 75% EURO 36.166,90 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 3 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1388**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 09 ca 25, deduz. A4, reddito dominicale € 3,77, reddito agrario € 1,91.

PREZZO BASE EURO 54.133,31 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

OFFERTA MINIMA 75% EURO 40.599,98 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 4 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1391**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 65, deduz. A4, reddito dominicale € 3,12, reddito agrario € 1,58.

PREZZO BASE EURO 49.869,71 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

OFFERTA MINIMA 75% EURO 37.402,28 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 5 – VENDUTO

LOTTO N. 6 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1396**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 10 ca 95, deduz. A4, reddito dominicale € 4,47, reddito agrario € 2,26.

PREZZO BASE EURO 62.382,13 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

OFFERTA MINIMA 75% EURO 46.786,59 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 7 – VENDUTO

LOTTO N. 8 – VENDUTO

LOTTO N. 9 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1399**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 22, deduz. A4, reddito dominicale € 3,35, reddito agrario € 1,70.

PREZZO BASE EURO 48.105,49 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)
OFFERTA MINIMA 75% EURO 36.079,11 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 10 – VENDUTO

LOTTO N. 11 – VENDUTO

LOTTO N. 12 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1403**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 77, deduz. A4, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 1,61.

PREZZO BASE EURO 44.172,78 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)
OFFERTA MINIMA 75% EURO 33.129,58 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 13 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1404**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 84, deduz. A4, reddito dominicale € 3,20, reddito agrario € 1,62.

PREZZO BASE EURO 45.881,64 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)
OFFERTA MINIMA 75% EURO 34.411,23 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 14 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1408**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45.

PREZZO BASE EURO 40.600,30 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)
OFFERTA MINIMA 75 % EURO 30.450,22 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 15 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1409**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45.

PREZZO BASE EURO 40.965,75 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)
OFFERTA MINIMA 75% EURO 30.724,31 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 16 – Appezamento di terreno non agricolo sito in **Comune di Ricadi in località** Forgione, denominata “Lottizzazione Forgione”. L’immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1410**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45.

PREZZO BASE EURO 40.965,75 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)
OFFERTA MINIMA 75% EURO 30.724,31 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO N. 17 – VENDUTO

LOTTO N. 18 – VENDUTO

LOTTO N. 19 – VENDUTO

LOTTO N. 20 – VENDUTO

LOTTO N. 21 – VENDUTO

LOTTO N. 22 – VENDUTO

LOTTO N. 23 – VENDUTO

LOTTO N. 24 – VENDUTO

LOTTO N. 25 – VENDUTO

LOTTO N. 26 – Appezamento di terreno non agricolo di circa 21.880,00 mq. di superficie totale, ubicato in località Daffinacello frazione del Comune di Zambrone, ricadenti nel Piano Strutturale Comunale per una parte in zona C3 e D3 e per una parte in zona non edificabile e precisamente **6.286 mq. edificabili e 15.594 mq. non edificabili**. Riportato in Catasto terreni del Comune di Zambrone al fg. 12 particelle n. **193**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 70 ca 30, reddito dominicale € 0,73, reddito agrario € 0,36 e **195**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie ha 1 are 70 ca 30, reddito dominicale € 1,53, reddito agrario € 0,77.

I beni sono derivanti da frazionamento n. 3289 in atti dal 07/09/1990.

PREZZO BASE EURO 173.638,85 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

OFFERTA MINIMA 75% EURO 130.229,13 (OLTRE IVA E SPESE DI TRASFERIMENTO)

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Saverio Franco, reperibile presso il sottoscritto curatore nonché sui siti internet sotto indicati, risulta che i beni sono derivanti da frazionamento del 07/11/2011 n. 112426.1/2011 in atti dal 07/11/2011 (protocollo n. VV0112426 presentato il 04/11/2011) e che fanno parte di una lottizzazione in località Forgione, denominata "Lottizzazione Forgione".

Si precisa che la particella identificata al N.C.T. del Comune di Ricadi al fg. 12 n. 1383, risulta essere una fascia di terreno adiacente ad una strada del piano di lottizzazione, per cui il valore di stima sarà diverso dagli altri lotti edificabili, in prossimità del centro abitato e a pochi chilometri dal mare, quindi molto attraenti dal punto di vista turistico. Inoltre la loro disposizione altimetrica è tale da elargire il privilegio ad una bella vista (da cui forse prende il nome la società) verso il mare, in più è confinante con due strade pubbliche, Viale G. Berto e la strada che collega il centro abitato di San Nicolò di Ricadi, che facilita i collegamenti verso il mare e verso tutti i servizi del centro urbano cittadino.

I terreni fanno parte di un piano di lottizzazione (P.D.L. Forgione) autorizzato dal Comune di Ricadi con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2002.

Il progetto di suddivisione dell'area del P.R.G. Comunale di Ricadi, risale agli anni '80 in forza al programma di fabbricazione approvato dalla Regione Calabria con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1459 del 15/07/1980 e il successivo P.R.G. approvato dal P.G.R. con decreto n. 321 del 09/06/1998 con la destinazione urbanistica dell'area in categoria C3 (Espansione Turistica).

Premesso ciò, ottenute le autorizzazioni, si sono presentate delle difficoltà alla realizzazione del progetto, dovute ad una serie di modifiche disposte in materia urbanistica subentrate negli anni successivi, pertanto, la societàha inoltrato un progetto di variante alla Lottizzazione per le opere di Urbanizzazione, che è stato autorizzato dal Comune di Ricadi in data 24/10/2007 con il permesso a costruire n. 46, protocollo n. 8919/2005, pratica edilizia n. 150.

Successivamente, con istanza protocollata al Comune di Ricadi in data 06/06/2008 al n. 9397, è stata fatta richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ricadi, per la Rimodulazione del piano di Lottizzazione Forgione, che lo stesso ha accordato e approvato con Delibera del consiglio Comunale n. 23 del 26/07/2008.

Inoltre in data 28/06/2011 con protocollo n. 7061/2011, è stata inoltrata istanza al Comune di Ricadi per un assestamento delle opere di Urbanizzazione, che il Comune ha autorizzato con il permesso a costruire n. 21 del 25/07/2011.

Le varie autorizzazioni sono state rilasciate alla societàproprietaria dei beni oggetto di perizia, acquistati con Atto di Compravendita rogato dalla Dott.ssa Sapienza Commerci, Notaio in Vibo Valentia, repertorio n. 58100, raccolta n. 22828, registrato a Vibo Valentia il 30/08/2007 al n. 2449 e trascritto il 31/08/2007 ai nn.ri 5670 e 3879.

Attualmente la lottizzazione risulta completa nelle opere di urbanizzazione primarie tant'è vero che la societàha venduto alcuni lotti e i nuovi proprietari hanno già realizzato degli edifici del tipo isolato per come prevede il piano di lottizzazione.

I vari lotti presentano tutte le stesse caratteristiche tranne per la particella 1383 che è una fascia residua di terreno lottizzato adiacente ad una strada di piano, pertanto non edificabile e quindi valutata a parte.

Gran parte della superficie della particella 195, ricade in zona ad alto rischio geologico, perché a scoscendimento sul mare. Infatti per circa 13.862 mq. l'area ricade nella zona prevista dall'articolo 56 (prescrizioni geologiche) comma 4 (zone non idonee – Fattibilità con gravi limitazioni) delle norme di attuazione del PSC.

Pertanto solo una minima parte, circa 988 mq. risultano edificabili in quanto ricadenti in zona C3 – D3 del PSC. Tali aree sono ad edificazione indiretta (Eredità di Piano) e aree ad edificazione indiretta (Eredità di Piano) già convenzionate (fare riferimento all'articolo 16 del PSC).

Anche la particella n. 193 ha una porzione di superficie, per circa mq. 1.732, ricadenti in zona prevista nell'articolo 56 comma 4, mentre la rimanente parte di circa 5.298 mq. è ricadente in zona dell'articolo 16,

aree sottoposte alla disciplina vigente nelle Zone C3 e D3 del PRG alla data di adozione del PSC.

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.

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.

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.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, l'offerente deve presentare presso il predetto studio legale in Vibo Valentia Via Vittorio Veneto n. 68, dalle 9 alle 12 e dalle 16 alle 19 e previo appuntamento telefonico al numero 0963/472673 offerta in busta chiusa, al cui esterno non sarà consentito annotare nulla;
- 2) l'offerta - a pena di esclusione - dev'essere almeno pari al prezzo base;
- 3) l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione pari al 10% del prezzo offerto in assegno circolare non trasferibile, intestato a Fall 4/22 RG

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- b) l'indicazione del prezzo che si intende offrire;
- c) la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- d) le generalità proprie dell'offerente, ivi compresi: il codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- e) l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;
- f) le indicazioni circa il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

Dovrà inoltre essere allegato:

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - 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 e poi allegando procura speciale notarile unitamente alla dichiarazione di nomina;
- 4) Il giorno fissato per la vendita le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti che dovranno essere presenti;
 - 5) in caso di presentazione di una sola offerta si procederà immediatamente all'aggiudicazione se il prezzo offerto è pari al prezzo base;
 - 6) nel caso in cui l'unica offerta sia non inferiore al 75 % del prezzo base, si procederà ugualmente all'aggiudicazione;

- 7) in ogni caso, in presenza di più offerenti con offerte valide (cioè di importo non inferiore al 75 % del prezzo base), si procederà alla gara tra gli stessi alla presenza del sottoscritto assistito da due testimoni partendo dall'offerta più alta **con un rilancio minimo obbligatorio pari ad euro 1.000,00 per i lotti di valore base d'asta inferiore ad euro 20.000,00 ed euro 3.000,00 per i lotti di valore base d'asta superiore ad euro 20.000,00;**
- 8) l'offerta è irrevocabile, la stessa non può essere ritirata ed, in caso di gara tra due offerenti, se uno non si presenta in tal modo essendo impossibile aprire la gara, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.
- 9) Il saldo del prezzo di vendita dovrà essere effettuato nel termine di **60 giorni dall'aggiudicazione** - e depositare presso il predetto studio legale, in Vibo Valentia Via Vittorio Veneto n. 68, dalle 9 alle 12 e dalle 16 alle 19 e previo appuntamento telefonico al numero 0963/472673 assegni circolari non trasferibili intestati a Fall 4/22 RG, contenenti

* il residuo prezzo di vendita, detratto l'importo per cauzione già versato;

* l'importo complessivo per le spese collegate alla vendita necessarie per l'atto di trasferimento che verranno tempestivamente quantificate e comunicate dal sottoscritto liquidatore (salvo restituzioni), l'IVA se prevista.

Si avvisa che il termine di 60 giorni per il versamento del saldo prezzo è improrogabile salva autorizzazione del curatore sentito il giudice delegato per ulteriori 60 giorni da chiedere almeno 30 giorni prima della scadenza del I termine ma con versamento di almeno il 30% del prezzo di aggiudicazione a titolo di ulteriore cauzione da effettuarsi entro 7 giorni dall'autorizzazione comunicata dal curatore.

Si avverte che il mancato versamento delle somme di cui sopra nei termini indicati e/o prorogati comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita delle cauzioni nel frattempo versate;

- 10) **Sono a carico dell'aggiudicatario sia l'IVA che tutte le spese per il trasferimento della proprietà degli immobili ed accessori come calcolate e comunicate dal liquidatore.**
- 11) Il trasferimento avverrà mediante decreto di trasferimento del Giudice Delegato.
- 12) Le pubblicazioni e le affissioni del presente avviso saranno effettuate a cura del sottoscritto curatore entro il termine di 30 giorni dalla data odierna anche – per estratto unitamente alla relazione di stima - sarà inserito nei siti internet www.asteannunci.it, www.tribunaledivibovalentia.net e sarà pubblicato sul Quotidiano della Calabria e nonché sul quindicinale Rivista delle Aste Giudiziarie.
- 13) Il curatore darà notizia del presente avviso ai creditori ipotecari ed al fallito nonchè informerà degli esiti della stessa il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori depositando in Cancelleria la relativa documentazione.

FATTA AVVERTENZA

- **che il Curatore Fallimentare può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo base nei termini di cui all'art. 107 L.F.;**

- che la relazione di stima è stata fornita dal professionista esterno che l'ha redatta, pertanto, riproduce l'originale e non può essere modificata o trascritta;

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

- che gli interessati avranno la possibilità di visionare il bene prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni al Curatore Fallimentare; essi saranno tenuti ad inviare la richiesta all'indirizzo di posta elettronica certificata del Fallimento: f4.2022.vibovalentia@pecfallimenti.it ovvero previo contatto telefonico al numero 0963/472673.

Vibo Valentia, 30.10.2024

Il Curatore
Avv. Francesco Manduca

