

GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Ufficio Fallimenti

R.G. 3.2020

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Roberta Giglio

CURATORE: dott.ssa Giovanna Romanelli

La dott.ssa Giovanna Romanelli, con studio in Vallo della Lucania (Sa) Piazza Vittorio Emanuele II, nr. 49 [tel. 0974 270524 cell. 349 8693217, email giovannaromanelli@libero.it – pec giovannaromanelli@pec.it], curatore del fallimento n. 3.2020 del Tribunale di Vallo della Lucania, in ossequio al programma di liquidazione approvato,

rende noto

che sarà tenuta la vendita senza incanto, degli immobili di seguito descritti, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., davanti al curatore presso il suo studio in Vallo della Lucania alla Piazza Vittorio Emanuele II, il **giorno 14 Maggio 2025 alle ore 10:30**, procedendo all'esame delle offerte di acquisto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO BENI IN PIEVE VERGONTE

Piena proprietà di terreni ubicati nel comune di Pieve Vergonte in provincia di Verbania, riportati in CT al Foglio 43 Part. 34, 41, e 19.

I terreni formano un'area composta da due porzioni: l'una di mq 359 lambisce la strada statale n.33 del Sempione (mappale 41), avente conformazione pressoché rettangolare; l'altra di mq 1000 è posta a circa 50 ml dalla prima (mappali 19 e 34), ha una conformazione a "L" ed è prossima alla medesima statale, dalla quale dista con un vertice circa 10 ml.

Ubicazione: Comune di Pieve Vergonte, località "Megolo"

Dati Catastali: C.T. - Foglio 43, particelle 19 - 34- 41.

Valore del bene a base d'asta: euro di euro 3.373,83 (euro tremilatrecentosettantatre/83).

1) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Aniello Pileri (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene 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.

La vendita è effettuata a corpo e non a misura (eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

2) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

Ogni offerente, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, c. III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

▪ la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto, redatta su carta bollata, deve essere inserita in busta chiusa, sulla quale si dovrà indicare unicamente la seguente dicitura: "Partecipazione alla vendita del 14 Maggio 2025" e null'altro (né nome dell'offerente né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altro); la busta chiusa deve essere consegnata presso lo studio del curatore entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita ovvero entro le **ore 12:00 del giorno 13 Maggio 2025**;

Nell'offerta dovranno essere riportati:

▪ Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e, se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, co III, c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale);

Nel solo caso in cui l'offerente sia minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- Numero di Ruolo Generale del fallimento
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo irrevocabilmente offerto, che potrà essere:

1. **pari o superiore al prezzo base d'asta;**

2. **inferiore al prezzo base d'asta ma comunque non inferiore all'importo di euro 2.530/37**

▪ Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto.

▪ L'offerente dovrà altresì indicare il tempo e il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

▪ All'offerta dovrà essere allegato:

un **ASSEGNO CIRCOLARE N.T.** intestato alla Procedura Fallimentare n. 3/2020 emesso da un istituto di credito dell'importo pari ad un decimo del prezzo offerto per cauzione ed anticipo; la somma sarà restituita all'offerente che non divenga aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp att. C.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n°385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura fallimentare ed è escussa dal Curatore su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente dovrà comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni previste dall'art. 571.

GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

L'accredito di cui innanzi deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni.

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- **L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 14 Maggio 2025 alle ore 10,30 e seguenti avanti al Curatore presso il suo studio in Vallo della Lucania alla Piazza Vittorio Emanuele II, n 49** alla presenza degli offerenti, ove comparsi;
- **L'offerta è inefficace 1) se** perviene oltre il termine innanzi stabilito; **2) se** è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 e sopra riportato; **3) se** l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta
- **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

3.4 Procedimento di aggiudicazione

All'udienza fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Curatore, al loro esame:

- qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 2° comma c.p.c.
- qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%**, il curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita
- qualora siano presentate **più offerte**, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione, il Curatore inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, mediante **unica offerta in aumento – ad aumento libero** – da formularsi per iscritto subito dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa e comunque entro la stessa udienza innanzi fissata. L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà formulato, se del caso all'esito della gara suddetta, l'offerta più alta. Ove la gara non possa aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il curatore valuterà se disporre la vendita a favore del maggiore offerente; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Curatore terrà 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.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.

3.5 Completamento della procedura

Il prezzo di aggiudica, dedotto l'importo della cauzione già prestata, dovrà essere versato con la consegna presso lo studio del curatore di assegno circolare N.T. intestato alla procedura fallimentare N.Fall.3/2020 o a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura fallimentare, nel termine di **giorni 60 dall'aggiudicazione**, sotto la comminatoria, in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui all'art. 587 c.p.c.;

La vendita sarà soggetta ad imposta sul valore aggiunto (IVA) e/o altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

Le spese relative alla vendita e al trasferimento di proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura, ivi comprese imposte, tasse ed altri oneri accessori, nella misura provvisoria del 20% del prezzo di aggiudica e dovranno essere corrisposte nello stesso termine del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare N.T. intestato alla procedura fallimentare N.Fall. 3/2020, perentoriamente nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione e depositato presso lo studio del Curatore o a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura fallimentare.

Il trasferimento del bene avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà

GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

Si avverte che ai sensi dell'art 107, comma 4 LF., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga presso lo studio del Curatore, formale offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art 108 4 c lf il GD può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

1) PUBBLICITA' E VISITE

L'avviso di vendita sarà pubblicato in estratto ai sensi dell'art 490 cpc e la pubblicità sarà effettuata secondo le convenzioni della sezione fallimentare:

- sul portale del Ministero della Giustizia nell'area dedicata alle vendite pubbliche;
- integralmente sul sito internet [www. astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega;
- per estratto sul quotidiano **"Il Mattino" Ed. Nazionale** almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- sui siti internet Immobiliare.it tramite il sistema "Rete Aste Real estate" sui siti Internet Casa.it; Idaelista.it, Bakeca.it e Subito.it;

Per una descrizione particolareggiata dei beni si rinvia alle Relazioni di Stima redatte dal CTU.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore fallimentare dott.ssa **Giovanna Romanelli con studio in Vallo della Lucania alla Piazza Vittorio Emanuele II, 49, tel. 349/8693217, mail giovannaromanelli@libero.it**

Vallo della Lucania, 13.02.2025

Il curatore
dott.ssa **Giovanna Romanelli**

