



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
UFFICIO FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA

Concordato Preventivo R.G. N. 2/1992

G.D. Dott. Matteo Torretta

Commissario Giudiziale Dott. Fernando Caldiero

Liquidatore Avv. Mario Pace

Il Liquidatore Avv. Mario Pace,

Visto

- L'art. 182 l.f. e l'art. 107 e segg. l.f. in quanto compatibile.

Premesso

- che in riferimento al **Lotto 1** “*Villa unifamiliare G/9, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.lla 740/6 graffata 741/3, categoria catastale A/7 Classe 2 Consistenza 21 vani Sup. Catastale mq. 534 escluse aree scoperte mq. 513, Piani T-1-2, confini: Nord p.lla 640, Est p.lle 642, 644 e corte p.lla 740, Sud. corte p.lla 740, Ovest corte p.lla 740, p.la 992, p.lla 991, p.lla 640 e strada Via Fortino*” aggiudicata in data 05/12/2023 al valore di € 226.000,00 oltre oneri e spese, è intervenuta la decadenza dell’aggiudicazione per mancato saldo prezzo;
- Che è opportuno procedere a nuova vendita;

Avvisa

che ai sensi dell’art. 107 co. 1 l. fall. tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica www.fallcoaste.it Crono Aste S.r.l, quale soggetto specializzato, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita asincrona con modalità telematica da **martedì 10 settembre 2024 con inizio alle ore 12:00 e con termine alle ore 12:00 del giovedì 12 settembre 2024**, dei seguenti beni:



LOTTO N.1

Villa unifamiliare G/9, sita in loc. Fortino di Praia a Mare e censita al NCEU al fg. 52 P.lla 740/6 graffata 741/3, categoria catastale A/7 Classe 2 Consistenza 21 vani Sup. Catastale mq. 534 escluse aree scoperte mq. 513, Piani T-1-2, confini: Nord p.lla 640, Est p.lle 642, 644 e corte p.lla 740, Sud. corte p.lla 740, Ovest corte p.lla 740, p.la 992, p.la 991, p.la 640 e strada Via Fortino.

Trattasi di intero fabbricato destinato a villa residenziale unifamiliare con annessa corte di esclusiva pertinenza comprensiva di zone a verde e piscina, posta in una zona di particolare panoramicità e pregio paesaggistico, realizzata con strutture a telai in c.a. dotata di aree porticate, copertura a tetto a tre falde, pareti esterne ben intonacate e tinteggiate, disposta su quattro livelli, ovvero:

- Piano seminterrato con accesso sia autonomo lato sud sia tramite vano scale interno, di superficie lorda pari a 220 mq con annesso garage carrabile di superficie lorda pari a mq. 105. Risente della presenza di umidità viste le copiose infiltrazioni provenienti dal terreno retrostante.
- Piano terra di superficie lorda pari a mq. 168 a cui si accede per mezzo di vasto e panoramico porticato esteso mq. 42, contiguo all'area di corte estesa per mq 1.105 circa che ospita sul lato sud con vista sull'Isola di Dino, la piscina di circa mq. 76, nonché vasto terrazzo sul lato Nord di mq. 168 pavimentato con lastre rettangolari in marmo, delimitato da parapetto in muratura e ringhiera metallica e soprastante al garage del piano seminterrato e a parte dell'appartamento dello stesso piano. Il piano terra ospita un vasto soggiorno in cui di recente è stata ricavata una camera da letto, oltre che alla cucina ad un ampio locale lavanderia e ad un WC dotato di antibagno. Anche in questo caso la parete interna lato est presenta copiose infiltrazioni di acque meteoriche.
- Piano primo di superficie lorda pari a mq. 140 dotato di balcone, attualmente chiuso a veranda per mezzo di rimovibili infissi scorrevoli in alluminio di superficie pari a mq. 24 e composto da tre WC di cui due accessibili esclusivamente dalle due delle tre camere da letto, un soggiorno e una cucina.
- Piano sottotetto di superficie lorda pari a mq. 86 di altezza media pari a 1,80 m, presenta un WC di servizio con rivestimenti tipici degli anni '70. Utilizzato perlopiù come ambiente di deposito e rifinito nelle pareti ad intonaco civile e pavimentato con mattonelle di ceramica; presenta un lucernaio che necessita manutenzione.
- Area esterna: vasta corte di esclusiva pertinenza che presenta zone e camminamenti ben



pavimentati, aree a verde con la presenza di piantumazioni tipiche della macchia mediterranea, una piscina ad uso esclusivo. La corte risulta avere dalle risultanze catastali una estensione pari a circa mq 1.105. Sulla parte estrema della stessa e in particolare sul lato sud ma separata da un muro che ne inibisce l'accesso, insiste un corpo di fabbrica in c.a. con soprastante piscina e sottostante locale foresteria di esclusivo utilizzo della villa G/5 censita al fg. 52 P.lla 739 estranea alla procedura.

La villa è attualmente occupata dalla consorte del Sig. XXXXXXXXXX e da alcuni familiari.

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 38 del 20.08.1977. Sullo stesso immobile, a causa di difformità alla suddetta Concessione il sig. XXXXXXXXXX ha presentato in data 15.04.1986 al n. 4058 progr. n. 0108543109 domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora perfezionata con il rilascio della Concessione in Sanatoria. Per il perfezionamento di tale pratica, per cui risulta versata a titolo di oblazione la complessiva somma di £. 11.393.000 e presentata la Certificazione attestante l'idoneità Statica, occorre ancora versare al Comune di Praia a Mare la somma di £. 12.823.194 (€ 6.622,60) per oneri concessori, e presentare progetto per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesistica e del Nulla Osta Idrogeologico, nonché progetto per la quantificazione dell'indennità risarcitoria in materia di Danno Ambientale. Il sottoscritto ha stimato in complessive € 13.000,00 le spese tecniche e di diritti di segreteria per tali adempimenti. Non è possibile in tale fase stimare l'indennità risarcitoria da danno ambientale perché di competenza della Regione Calabria.

Si precisa che sulla corte esclusiva insiste una piscina realizzata senza titolo abilitativo e che al piano seminterrato della villa è stato realizzato, anche in questo caso senza alcun titolo abilitativo e per ampliamento, un vasto locale adibito parte a garage e parte a zona residenziale non oggetto della domanda di condono citata. Inoltre sul lato sud della corte censita al fg. 52 p.lla 740 Sub.6 insiste una ulteriore piscina con sottostante locale foresteria a cui si accede esclusivamente dalla corte di altra proprietà ovvero p.lla 739 e per tale piscina e locale foresteria (**non facenti parte del presente lotto 1**) in data 26.04.1986 al n. 4057 progr. 0234302900 il sig. XXXXXXXXXX ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora perfezionata. Per il perfezionamento di tale pratica, per cui risulta versata a titolo di oblazione la complessiva somma di £. 2.814.000, risulta presentata la Certificazione attestante l'idoneità Statica e presentato il progetto per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesistica, occorre ancora versare al Comune di Praia a Mare la somma di £. 5.459.429 (€ 2.819,55) per oneri concessori, e presentare progetto per il Nulla Osta Idrogeologico, nonché progetto per la quantificazione dell'indennità risarcitoria in



materia di Danno Ambientale. Il sottoscritto ha stimato in complessive € 7.000,00 le spese tecniche e di diritti di segreteria per tali adempimenti. Non è possibile in tale fase stimare l'indennità risarcitoria da danno ambientale perché di competenza della Regione Calabria.

Ai fini della sanatoria degli abusi della villa G/9 evidenziati, si precisa che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 36 del DPR 380/2001, per la regolarizzazione della piscina non è possibile accedere alla sanatoria, essendo di conseguenza necessario l'obbligo della messa in pristino del sito, con conseguente riempimento dello scavo effettuato e la cui esecuzione è stata valutata in complessivi € 15.000, somma comprensiva di oneri tecnici e diritti di segreteria. Anche per l'intero ampliamento del piano seminterrato è necessario procedere alla demolizione e alla messa in pristino dello stato dei luoghi ante abuso in quanto non conforme alla normativa urbanistica oggi vigente nel Comune di Praia a Mare; i costi per la demolizione e smaltimento inerti sono stati stimati dal sottoscritto in € 30.000 cui si aggiungono gli oneri tecnici e di segreteria per € 5.000,00. Infine i costi di ristrutturazione necessari ad eliminare le infiltrazioni riscontrate nei piani seminterrato e terra ammontano ad € 80.000.

Non vi è corrispondenza con la planimetria catastale che va aggiornata.

Il valore di mercato (già decurtato dei precedenti oneri e spese complessivamente individuati in € 150.000) della Villa G/9 censita al fg. 52 P.lla 741 Sub. 3 graffiata con corte P.lla 740/6 risulta pari ad € 642.000,00.

Si da atto che non è compreso nel lotto 1 la “limitata porzione della corte esclusiva della villa G/9 (fg 52/741) indicata con mappale 740/6 e posta nell'estremità sud-ovest della stessa corte” e riportata nel grafico di pagina 10 della Ctu dell'ing. Angilica del 16-18 maggio 2023, nella quale la stessa è precisamente individuata precisando che “La figura riporta la porzione di corte, con campitura in giallo, interessata dalla presenza del vano foresteria, del vano tecnico e della piscina, che risulta avere indicativamente estensione di circa mq. 182”.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 270.843,75 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese.
- ❖ Offerta minima ammissibile € 203.132,81 pari al 75% del prezzo base oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese.
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 5.000,00.
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto.



Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Determina

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Dott. Ing. Fabio Angelica, reperibile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.fallcoaste.it e www.cronoaste.cloud, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Che per le modalità di presentazione dell'offerta telematica, Crono Aste S.r.l. si avvale del Gestore della Vendita Falco Aste di Zucchetti Software Giuridico S.r.l. con accesso sul portale <https://fallcoaste.it>. La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. ISCRIZIONI E PARTECIPAZIONE

1. **Le offerte di acquisto** ai fini della partecipazione alla gara devono essere fatte pervenire esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma <https://www.fallcoaste.it> **entro e non oltre il lunedì 9 settembre 2024 ore 13:00.**
2. Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito <https://www.fallcoaste.it/nuova-registrazione.html>, accettando espressamente le condizioni generali ivi indicate nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
3. Al momento della registrazione ciascun utente può scegliere user e password quali credenziali per accedere alla propria area riservata e partecipare alle singole aste.
4. L'iscrizione alla piattaforma Falco Aste di una azienda, va fatta dal rappresentante legale quale persona fisica. Al momento della eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare, quale soggetto offerente, il nome della Azienda.
5. L'utente a seguito di registrazione, dovrà utilizzare il tasto "FAI UNA OFFERTA" ovvero seguire le istruzioni per l'inserimento della "PRIMA OFFERTA", posizionato all'interno della scheda del lotto di interesse, seguire l'iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al



versamento della cauzione, verrà richiesta ulteriore documentazione da allegare **obbligatoriamente** nella sezione caricamento della documentazione richiesta:

- valido doc. di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al doc. di riconoscimento del l.r.p.t., i cui poteri devono risultare dalla documentazione;
- espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, perizia e relazioni tecniche;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento, necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante (nonché copia di visura camerale aggiornata in corso di validità della società delegante in caso di procura da parte di persona giuridica) inviando la stessa all'indirizzo pec legal@pec.cronoaste.it specificando il lotto, numero di procedura (RG) e Tribunale per la quale si intende partecipare. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza.



- procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

6. L'offerente coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

7. L'offerente residente al di fuori del territorio dello Stato Italiano, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

8. **Offerta per persona da nominare**

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti - a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al referente della procedura nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta



- documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. Oltre detto termine l'immobile sarà inderogabilmente aggiudicato in capo al procuratore (art.583 c.p.c.)
9. L'utente che effettua la registrazione è responsabile dei propri codici di accesso e pin univoco: dati che non potrà cedere o divulgare a terzi. Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.
 10. Il referente della procedura verificherà la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori il gestore invierà un CODICE PIN, univoco per singola vendita, all'indirizzo email di registrazione dell'offerente da utilizzare per eventuali rilanci.
 11. Nel caso di documentazione incompleta o errata è possibile integrarla fino a che non sia decorso il termine per la presentazione delle offerte.

2. CAUZIONE

1. Per poter partecipare all'asta è necessario che l'offerta sia accompagnata da **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** versata a mezzo bonifico bancario nel c/c intestato a Crono Aste S.r.l., alle seguenti coordinate:
Banca: **Gruppo BPER Banca SpA.**
Intestatario: **Crono Aste S.r.l.**
Iban: **IT56U0538784720000047657592**
BIC/SWIFT: **BPMOIT22XXX**
Causale: **Cauzione CP N. 2/1992 Trib. Paola Lotto n. __** (indicare il n. del lotto)
2. **L'accredito della cauzione deve pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del lunedì 9 settembre 2024.**
3. **L'accredito della cauzione fuori termine determina l'inammissibilità dell'offerta**, si raccomanda pertanto agli offerenti di effettuare il bonifico tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario.
4. La Procedura è autorizzata a trattenere l'importo versato a titolo di cauzione fino alla scadenza della durata della gara, con impegno a restituirlo all'offerente, in caso di mancata aggiudicazione, immediatamente dopo la chiusura dell'asta, con le stesse modalità utilizzate dall'utente per il deposito al netto di eventuali spese bancarie.



3. SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale <https://www.fallcoaste.it/> del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali.
2. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il citato portale <https://www.fallcoaste.it/>.
3. Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
4. Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
5. **In caso di unica offerta:**
 - ❖ se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Curatore fallimentare procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
6. **Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona al prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
7. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
8. **La gara avrà la durata di due giorni (48 ore), dalle ore 12:00 del 10/09/2024 al 12/09/2024, e terminerà alle ore 12:00.**
9. Qualora vengano **effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 15 (quindici) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
10. Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
11. **In caso di adesione alla gara:**



- ❖ qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

12. In caso di mancata adesione alla gara:

- ❖ il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

13. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4. AGGIUDICAZIONE

1. Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, **in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei quindici (15') minuti antecedenti all'orario di scadenza** della gara telematica, **sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori quindici (15') minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.**
2. L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva maggiore offerta.
3. Aggiudicatario è colui che al termine dell'asta ha presentato la migliore offerta.
4. A norma dell'art. 107 co. 4° L.F. il Liquidatore può sospendere la vendita ove pervenga **offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa entro e non oltre 10 giorni dall'aggiudicazione**, per un importo che superi il valore di aggiudicazione almeno del 10%.
5. **Le offerte migliorative** dovranno pervenire all'indirizzo pec legal@pec.cronoaste.it, **entro e non oltre 10 giorni dall'aggiudicazione**, prestando cauzione pari al 10% del prezzo offerto, pena inammissibilità dell'offerta, a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:

Banca: **Gruppo BPER Banca S.p.A.**

Intestatario: **Crono Aste S.r.l.**

Iban: **IT56U0538784720000047657592**

BIC/SWIFT: **BPMOIT22XXX**

Causale: **“Cauzione offerta migliorativa CP N. 2/1992 Trib. Paola Lotto N. ___”**



6. Eventuali adeguamenti dei beni mobili e immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle norme vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare dalla produzione ed allegazione (es. estratto prestazione energetica, conformità impianti).
7. La partecipazione alla vendita implicherà comunque l'espresso esonero della procedura da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali irregolarità o difformità catastali e/o urbanistiche rispetto alla situazione di fatto.
8. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito a sua cura e spese, alla disciplina prevista dalla L. n. 47/1985, come integrata e modificata dal D.P.R. n. 380/2001, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
9. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese e cura della parte acquirente.
10. La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del curatore, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
11. La presentazione di un'offerta e la partecipazione alla gara implica accettazione da parte dell'offerente delle norme del presente regolamento, della perizia nonché di ogni ulteriore documentazione relativa ai beni e delle condizioni generali indicate al sito <https://www.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>. Il mancato rispetto del medesimo autorizza il Fallimento a non tener conto di proposte irrevocabili di acquisto ovvero di offerte in aumento non conformi.
12. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.
13. Il Commissario potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita qualunque sia il grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.



14. La vendita è soggetta alla disciplina prevista dalla legge fallimentare. Alla vendita si applicheranno le norme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili.
15. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
16. Resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dalle vigenti norme di legge.
17. Per tutto quanto qui non espressamente disposto si rinvia alle vigenti norme di legge.

6. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

1. **Il saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario **in unica soluzione** mediante bonifico bancario sul conto di pertinenza della procedura fallimentare entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale), esclusivamente a mezzo assegno circolare intestato a "C.P. 2/1992 Tribunale di Paola" o tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate saranno comunicate successivamente dal liquidatore con causale di versamento: "**Saldo prezzo - CP N. 2/1992 Trib. Paola Lotto N. __**" (indicare il n. del lotto) inviando copia della contabile all'indirizzo mail amministrazione@cronoaste.it
2. 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 se possibile 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 bonifico sul conto della procedura.
3. Nello stesso termine di cui al **punto 6.1)** l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché l'onorario spettante al notaio per il trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il curatore comunicherà all'aggiudicatario; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
4. È posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento del compenso per l'attività svolta da Crono Aste S.r.l. pari al:



➤ **3% oltre Iva** per singolo lotto da calcolarsi sul valore di aggiudicazione con un minimo di € 1.200,00 oltre iva per singolo lotto.

- 5. Il pagamento del compenso di vendita spettante a Crono Aste S.r.l. dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 giorni** dall'aggiudicazione esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate:

Banca: **GRUPPO BPER BANCA S.P.A.**

Intestatario: **CRONO ASTE S.R.L.**

Codice IBAN: **IT56U0538784720000047657592**

BIC/SWIFT: **CRGEITGG**

Causale di versamento: **“Compenso di vendita - CP N. 2/1992 Trib. Paola Lotto N. __”**
inviando copia della contabile all'indirizzo mail procedure@cronoaste.it.

6. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, bolli e altro, costi notarili) sono interamente a carico dell'acquirente.
7. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sono ordinate, con decreto, dal Giudice Delegato soltanto a seguito dell'integrale riscossione del saldo dovuto dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art.108 L.F.
8. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.
9. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario è dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale detratti i compensi spettati al Commissionario. In tale caso, il Commissario può disporre un nuovo esperimento di vendita e se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.
10. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla procedura, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione depositata a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di



penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, con le medesime conseguenze del mancato pagamento del saldo prezzo di cui al precedente punto.

11. Qualora il sottoscritto di concerto con l'autorità giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario risultante all'esito della gara telematica, la Procedura, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le medesime modalità utilizzate dall'utente per il deposito, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo in favore degli offerenti.
12. Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo prezzo, se pervenute direttamente a Crono Aste S.r.l. saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione a Crono Aste S.r.l..
13. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.
14. Si precisa sin d'ora che il rogito notarile avverrà innanzi al Notaio Dott. Giuseppe Izzo con studio in Cetraro Via Francesco Pirrino n. 37.

7. VISITA E INFO IMMOBILE

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il portale delle vendite pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché rivolgendosi a Crono Aste S.r.l. contattando il numero +39 350 1389723 ovvero tramite e-mail info@cronoaste.it.

8. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Copia del presente avviso e dell'ulteriore documentazione verrà pubblicata sui seguenti canali pubblicitari:

- I) a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- II) a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su: www.fallcoaste.it;
- III) a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su: <https://cronoaste.cloud/>;



IV) Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso i social network di maggiore diffusione: Facebook, Instagram, LinkedIn.

CONTATTI E ASSISTENZA VENDITE

Crono Aste S.r.l. fornirà ogni utile informazione agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta tramite l'apposito Help Desk telefonico raggiungibile al numero di telefono +39 3501389723, via mail scrivendo all'indirizzo info@cronoaste.it ovvero attraverso i canali social di seguito indicati:

- <https://www.linkedin.com/company/cronoastesrl/>
- <https://www.facebook.com/cronoaste.it>
- <https://www.instagram.com/cronoaste/>

È inoltre possibile contattare l'help desk di Fallcoaste.it al numero 0444 346211, dal lunedì al venerdì con orario 8.30/13.00 e 13.30/17.30.

Cetraro, 16 aprile 2024

Il Liquidatore

Avv. Mario Pace

