Tribunale di Reggio Calabria

Sez. Fallimentare

Fallimento "Dora Marmo Sas di [redacted]" n. 18.2007 RF

AVVISO DI VENDITA

Lotto unico di quota comune ed indivisa Villino in Bagnara Calabra

La curatela del fallimento n. 18/2007 RF Tribunale di Reggio Calabria, in persona del curatore **dott. Fabrizio Condemi** intende procedere alla vendita, in un unico lotto, della quota pari ad 1/6 della proprietà comune ed indivisa di un Villino unifamiliare a doppia elevazione e seminterrato sito nel comune di Bagnara Calabra (RC), con annessa corte di proprietà delle società in fallimento **Dora Marmo Sas di** [redacted] per come meglio di seguito appresso descritto

PREMESSO

- Che tra i beni acquisiti all'attivo del fallimento vi è una quota pari ad 1/6 della proprietà comune ed indivisa Villino unifamiliare a doppia elevazione e seminterrato, con annessa corte, costituito da un'unità abitativa di vani catastali dieci virgola cinque occupante le due elevazioni fuori terra e da vano garage al piano seminterrato, di catastali mq 17 (diciassette), il tutto confinante, unitamente alla corte, con unità immobiliare e corte sub 2-3, con unità immobiliare e corte sub.6-7 e con corte comune sub.1, salvi altri. Censito in Catasto Fabbricati del predetto Comune di Bagnara Calabra al foglio di mappa 9, particella 641, subalterni: - 5-4 graffati (Strada Dora - piani T-1 - Categoria A/7 - Classe 1 - Vani 10,5 - Rendita Catastale Euro 732,08); - 9 (Strada Dora - piano S1 - Categoria C/6 - Classe 4 - Mq 17 - Rendita Catastale Euro 28,97), per come risulta dalla stima redatta dall'**arch. Giuseppe Patafi**;

- Che, essendo pervenuta alla curatela offerta cauzionata per l'acquisto della quota di 1/6 del succitato immobile per l'importo di € 22.000,00 che prevede, inoltre, l'accollo della quota dovuta dal fallimento di tutte le imposte e tasse gravanti sullo stesso immobile con particolare riguardo all'imposta comunale sugli immobili (ICI/IMU) dovute dalla data del fallimento alla data del decreto di trasferimento dell'immobile in favore dell'aggiudicatario, con provv. del 26.01.2024, il GD ha autorizzato il curatore a procedere alla vendita ai sensi dell'art. 107 LF con una procedura competitiva che garantisce adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati a **prezzo base di Euro 22.000,00 (ventiduemila/00)** oltre imposte di legge ed oneri connessi al trasferimento di proprietà e con accollo di ogni altra imposta o tassa, con particolare riguardo all'imposta comunale sugli immobili (ICI/IMU), dovute dalla data del fallimento alla data del decreto di trasferimento dell'immobile in favore dell'aggiudicatario

- Tutto ciò premesso

la Curatela del Fallimento n.18.2007 in persona del curatore **dott. Fabrizio Condemi**, che è indetta in data **09.04.2024** alle ore **11:00** presso il Tribunale di Reggio Calabria Via Sant'Anna II Tronco – Palazzo CE.DIR. / 89128 – Reggio Calabria (RC) - **stanza del Giudice Delegato**, una procedura competitiva per la selezione della migliore offerta relativa alla vendita di quota pari ad 1/6 della proprietà comune ed indivisa Villino unifamiliare a doppia elevazione e seminterrato meglio descritta e identificata nella perizia redatta dall'arch. Giuseppe Patafi che deve intendersi integralmente richiamata nel presente atto, ubicato Comune di Bagnara Calabra – loc. Pellegrina

Per la VENDITA del LOTTO UNICO:

- quota pari ad 1/6 della proprietà comune ed indivisa Villino unifamiliare a doppia elevazione e seminterrato, con annessa corte, costituito da un'unità abitativa di vani catastali dieci virgola cinque occupante le due elevazioni fuori terra e da vano garage al piano seminterrato, di catastali mq 17 (diciassette), il tutto confinante, unitamente alla corte, con unità immobiliare e corte sub 2-3, con unità immobiliare e corte sub.6-7 e con corte comune sub.1, salvi altri. Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara Calabra al foglio di mappa 9, particella 641, subalterni: - 5-4 graffati (Strada Dora - piani T-1 - Categoria A/7 - Classe 1 - Vani 10,5 - Rendita Catastale Euro 732,08); - 9 (Strada Dora - piano S1 - Categoria C/6 - Classe 4 - Mq 17 - Rendita Catastale Euro 28,97).

Prezzo base d'asta è di **euro Euro 22.000,00 (ventiduemila/00)** per come descritto in premessa

L'offerta in aumento per tale modalità di vendita è di **euro 1.000,00 (mille/00).**

1. PARTE PRIMA

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Villino unifamiliare a doppia elevazione e seminterrato, con annessa corte, costituito da un'unità abitativa di vani catastali dieci virgola cinque occupante le due elevazioni fuori terra e da vano garage al piano seminterrato, di catastali mq 17 (diciassette), il tutto confinante, unitamente alla corte, con unità immobiliare e corte sub 2-3, con unità immobiliare e corte sub.6-7 e con corte comune sub.1, salvi altri. Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara Calabra (fraz. Pellegrina) al foglio di mappa 9, particella 641, subalterni: - 5-4 graffati (Strada Dora - piani T-1 - Categoria A/7 - Classe 1 - Vani 10,5 - Rendita Catastale Euro 732,08); - 9 (Strada Dora - piano S1 - Categoria C/6 - Classe 4 - Mq 17 - Rendita Catastale Euro 28,97).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nelle perizie di stima, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.

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

c) 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 e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

PARTE SECONDA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

A. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI PARTECIPAZIONE

La raccolta delle offerte avviene tramite presentazione presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Reggio Calabria in busta chiusa, senza altra indicazione se non il nome del giudice delegato (dott. Stefano Cantone) e la data di udienza di vendita (09.04.2024), entro le ore 12.00 del **giorno antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste**. L'offerta inserita è da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.. Successivamente TUTTE le offerte pervenute saranno valutate dagli organi della procedura secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione.

B. FORMA E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER LA VENDITA

Coloro che intendono partecipare alla vendita dovranno far pervenire in busta chiusa, senza altra indicazione se non il nome del giudice delegato e la data di udienza di vendita, alla Cancelleria dell'ufficio fallimentare, entro **le ore 12.00 del giorno 08.04.2024** ossia, il giorno antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste, l'offerta di acquisto **sottoscritta in ogni sua pagina**, (da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.) che a pena di esclusione, dovrà inderogabilmente contenere:

a) **la dicitura offerta irrevocabile di acquisto lotto unico fall. n. 18.2007 RF**;
b) **in caso di offerta presentata da persona fisica,** l'indicazione del nome, del cognome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), della residenza o del domicilio, dell'indirizzo mail ovvero del recapito telefonico, dello stato civile e, se si tratta di persona fisica coniugata, un'autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e le generalità del coniuge; con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale;
c) **in caso di offerta presentata per conto di una società,** l'indicazione della denominazione, della sede legale del codice fiscale e della partita IVA, dell'indirizzo pec, delle generalità del legale rappresentante; con allegazione del certificato del registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società, regolarmente iscritta ed i poteri conferiti all'offerente nonché documento di identità dell'offerente

d) **l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,** l'anno e il numero di ruolo della procedura, l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta e l'esatta indicazione che trattasi di *offerta per cessione immediata;*

e) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta** indicato nel presente avviso per la vendita immediata a pena di inefficacia dell'offerta;

f) **l'indicazione dell'accollo** della quota dovuta dal fallimento di tutte le imposte e tasse gravanti sullo stesso immobile con particolare riguardo all'imposta comunale sugli immobili (ICI/IMU) dovute dalla data del fallimento alla data del decreto di trasferimento dell'immobile in favore dell'aggiudicatario;

g) **il termine di pagamento del prezzo,** delle spese e degli oneri anche fiscali di trasferimento se differente da quello di legge di gg. 120 (termine che non potrà comunque essere superiore a quello di legge) a decorrere dalla data di aggiudicazione;

h) **L'espressa dichiarazione di avere preso visione delle perizie di stima** e di essere edotto delle condizioni di fatto di diritto dei beni oggetto del presente avviso di vendita;

i) **il deposito per cauzione per l'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestati alla *Curatela fallimentare n.18/2007 RF Tribunale di Reggio Calabria*;

Nel caso di presentazione di un'unica offerta si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:

a) **qualora l'offerta sia pari o superiore al valore del bene** per come indicato nell'avviso di vendita, sarà dichiarata l'aggiudicazione (anche se l'offerente non sia comparso all'udienza);

b) **nel caso di pluralità di offerte si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**, alla gara tra gli offerenti con le seguenti modalità:
   - la base di partenza sarà determinata dall'offerta più altra pervenuta;
   - le offerte in aumento, sull'offerta base come prima indicata, non potranno essere inferiori **a 1.000,00 (€ mille/00);**
   - allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
   - se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il G.D. disporrà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente (anche se non comparso);

Il perfezionamento della vendita avverrà alle seguenti condizioni:

a) **Il termine per il versamento** (*mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Curatela fallimentare ovvero bonifico bancario quando possibile e previa indicazione degli organi della procedura*) del residuo prezzo è fissato in giorni 120 dall'aggiudicazione *(se nell'offerta non è indicato un minor termine).* Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il fondo spese (ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico) che sarà comunicato dal curatore dopo l'aggiudicazione;

b) **Solo all'esito dell'intero versamento della somma e delle spese** a carico dell'aggiudicatario, il Giudice Delegato provvederà all'emanazione del decreto di trasferimento;

c) **in caso di inadempimento dal pagamento del saldo prezzo e/o delle spese,** allo scadere del termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal diritto con perdita della cauzione;

d) **Il Giudice Delegato si riserva di provvedere con separato** provvedimento qualora non siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

e) **Gli oneri fiscali della vendita (IVA o registro) e tutte le imposte e tasse gravanti sullo stesso immobile con particolare riguardo all'imposta comunale sugli immobili (ICI/IMU) nonchè le spese di trascrizione** e di **cancellazione delle formalità ipotecarie saranno a carico dell'acquirente**;

f) **Ai partecipanti alla vendita,** che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione e spese, subito dopo l'apertura delle buste o l'effettuazione della gara;

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione di tutte le condizioni esposte o richiamate nell'avviso. Ogni eventuale condizione aggiunta dall'offerente che non sia di miglior favore per la procedura si considererà come non apposta.

I MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE

Il **09.04.2024 alle ore 11,00 presso il Tribunale di Reggio Calabria** Via Sant'Anna II Tronco – Palazzo CE.DIR. / 89128 – Reggio Calabria (RC) avanti al GD, **TUTTE le offerte pervenute**, alla presenza di tutti gli offerenti ovvero dei legali rappresentanti delle società offerenti, saranno valutate dal GD e dalla curatela secondo i criteri nella presente indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione provvisoria.

Delle operazioni di valutazione e della graduatoria delle offerte e dell'aggiudicazione provvisoria verrà redatto apposito verbale.

In caso di più offerte valide gli offerenti effettueranno una gara sull'offerta più alta.

Si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo di **€ 1.000,00 (€ mille/00)** sull'offerta più alta per la vendita immediata del compendio immobiliare in questione.

La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi **1 (un) minuto dall'ultima offerta** a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza oppure si aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, si aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

In caso di unico offerente l'aggiudicazione con riserva resterà sospesa anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione ex artt. 107 e 108 l.f..

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Ai sensi dell'art. *593 cpc comma 2* ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si 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.

AVVERTENZE ESSENZIALI

Gli offerenti rimangono avvertiti che:

a) **Gli organi della procedura** valuteranno le offerte sulla base dei criteri sopra indicati.

b) **L'avviso e la ricezione di eventuali offerte,** anche nel caso di unico offerente, non comportano per la procedura alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio;

c) **Nel caso di inadempimento,** del soggetto individuato come aggiudicatario, la cauzione sarà definitivamente trattenuta dalla procedura, fatto salvo il risarcimento di ogni maggior danno;

d) **Qualora una o più clausole del presente bando** siano dichiarate o da considerarsi invalide 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;

e) **Per quanto non espressamente previsto** dal presente avviso si rinvia alle norme di legge.

PUBBLICITÀ ED ACCESSO ALL'IMMOBILE

Copia dell'avviso di gara sarà accessibile sui siti internet specializzati del gruppo EDICOM Spa (ovvero sui siti: **www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it**) e per l'intera durata della procedura competitiva, sarà pubblicato sul portale ministeriale delle vendite pubbliche.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, potrà procedere alla visita dell'immobile. Per maggiori informazioni, solo in orari d'ufficio (9-12; 16-18.30 – lun./ven.) gli interessati potranno rivolgersi al Curatore (tel. 0965/896586), dott. Fabrizio Condemi nonché, previo appuntamento, concordare l'accesso all'immobile.

Reggio Calabria 14.02.2024

Il curatore del Fallimento
Trib. Reggio Calabria RF n. 18.2007
dott. Fabrizio Condemi