

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE
Liquidazione Giudiziale n.ro 22/2024
INVITO A PRESENTARE OFFERTE CAUZIONATE

La scrivente avv. Maria Concetta Lo Iacono, cod. fisc. LCNMCN74B57H224S, con studio in Reggio Calabria alla via Montevergine 13, pec: maria.loiacono@pec.it, nominata Curatore con sentenza n.ro 25 del 2024 in data 28 novembre 2024 nella procedura di Liquidazione Giudiziale dichiarato con sentenza n.ro 25 del 28 novembre 2024, RLG 22/2024

PREMESSO CHE

risulta acquisito all'attivo della procedura **il diritto di usufrutto** vantato dalla debitrice sulle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Reggio Calabria alla Via Pio XI 297/c:

- Foglio 110 part. 1095 sub 4 – Appartamento Primo Piano;
- Foglio 110 part. 1095 sub 5 – Appartamento Secondo Piano;
- Foglio 110 part. 1095 sub 7 – Appartamento Quarto Piano;
- Foglio 110 part. 1095 sub 9 – Magazzino Piano Terra;

Il CTU nominato ha stimato il valore del diritto reale di usufrutto, effettuando **una media tra i valori di “Usufrutto_{vitalizio}” e “Usufrutto_{termine}”**, nei seguenti termini:

Piano primo unità immobiliare residenziale - sub 4

Valore medio dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, sita al primo piano, al netto dei costi di regolarizzazione:

Il valore così determinato risulta pari a:

- Foglio 110 part. 1095 sub 4 – Appartamento Primo Piano
€ 6.581,01 (diconsi euro seimilacinquecentoottantuno,01).

Piano secondo unità immobiliare residenziale - sub 5

Valore medio dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, sita al primo piano, al netto dei costi di regolarizzazione:

Il valore così determinato risulta pari a:

- Foglio 110 part. 1095 sub 5 – Appartamento Secondo Piano
€ 9.812,17 (diconsi euro novemilaottocentododici,17)

Piano quarto unità immobiliare residenziale - sub 7

Valore medio dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, sita al primo piano, al netto dei

costi di regolarizzazione:

Il valore così determinato risulta pari a:

- Foglio 110 part. 1095 sub 7 – Appartamento Quarto Piano
€ 9.713,19 (diconsi euro novemilasettecentotredici,19).

Piano terra unità immobiliare a destinazione magazzino sub 9

Valore medio unità immobiliare sita al piano terra a destinazione magazzino, al netto dei costi di regolarizzazione:

Il valore così determinato risulta pari a:

- Foglio 110 part. 1095 sub 9 – Magazzino Piano terra cat. C/2
€ 5.197,52 (diconsi euro cinquemilacentonovantasette,52).

Visto il programma di liquidazione approvato;

Visto il provvedimento emesso con cui il Giudice Delegato del Tribunale di Reggio Calabria dott. Stefano Cantone ha autorizzato il Curatore a procedere alla pubblicazione di un invito ad offrire per l'acquisto del diritto di usufrutto vantato dalla debitrice sulle singole unità immobiliari sopra descritte e site in Reggio Calabria , tramite il gestore Gruppo Edicom SpA, con presentazione – dalla data del 15 ottobre 2025 alla data del 14 novembre 2025 entro le ore 12.00- di offerte irrevocabili di acquisto cauzionate al 10% del prezzo offerto in modalità cartacea (analogica) in busta chiusa, mediante deposito presso lo studio dello scrivente Curatore:

Lotto n. 1

- Foglio 110 part. 1095 sub 4 – Appartamento Primo Piano

Prezzo base € 6.581,01 (diconsi euro seimilacinquecentoottantuno,01).

Offerta minima € 4.935,76

Lotto n. 2

- Foglio 110 part. 1095 sub 5 – Appartamento Secondo Piano

Prezzo base € 9.812,17 (diconsi euro novemilaottocentododici,17)

Offerta minima € 7.359,13

Lotto n. 3

- Foglio 110 part. 1095 sub 7 – Appartamento Quarto Piano

Prezzo base € 9.713,19 (diconsi euro novemilasettecentotredici,19).

Offerta minima € 7.284,89

Lotto n. 4

- Foglio 110 part. 1095 sub 9 – Magazzino Piano terra cat. C/2

Prezzo base € 5.197,52 (diconsi euro cinquemilacentonovantasette,52).

Offerta minima € 3.898,14

Visti gli artt. 275, 214, 216 e 217 CCII

INVITA

chiunque fosse interessato all'acquisto del diritto di usufrutto vantato dalla debitrice sui beni immobili sopra descritti **a presentare offerta irrevocabile di acquisto, cauzionata al 10% del prezzo offerto:**

Lotto n. 1

Diritto di usufrutto vantato sull'appartamento sito nel comune di Reggio di Calabria e posto al piano primo di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 4 piani, 5 f.t., al quale è possibile accedere dal portone di ingresso contraddistinto dal civ. 297/c per le unità residenziali e dal civico 299/a per l'unità magazzino della Via Pio XI riportato nel NCEU del Comune di Reggio di Calabria al foglio 110 particella 1095 sub. 4 categoria A/4 il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa giurata depositata in atti in data 20.5.2025 e successiva integrazione depositata in atti in data 14.7.2025 a firma dell'ing. Fabio Politi.

L'immobile risulta occupato dal nudo proprietario.

Prezzo di perizia: € 6.581,01 (diconsi euro seimilacinquecentoottantuno,01).

Lotto n. 2

Diritto di usufrutto vantato sull'appartamento sito nel comune di Reggio di Calabria e posto al piano secondo di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 4 piani, 5 f.t., al quale è possibile accedere dal portone di ingresso contraddistinto dal civ. 297/c per le unità residenziali e dal civico 299/a per l'unità magazzino della Via Pio XI riportato nel NCEU del Comune di Reggio di Calabria al foglio 110 particella 1095 sub. 5 categoria A/4 il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa giurata depositata in atti in data 20.5.2025 e successiva integrazione depositata in atti in data 14.7.2025 a firma dell'ing. Fabio Politi.

L'immobile risulta occupato dal nudo proprietario.

Prezzo di perizia: € 9.812,17 (diconsi euro novemilaottocentododici,17).

Lotto n. 3

Diritto di usufrutto vantato sull'appartamento sito nel comune di Reggio di Calabria, posto al quarto piano, facente parte di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 4 piani, 5 f.t., al quale è possibile accedere dal portone di ingresso contraddistinto dal civ. 297/c per le unità residenziali e dal civico 299/a per l'unità magazzino della Via Pio XI riportato nel NCEU del Comune di Reggio di Calabria al foglio 110 particella 1095 sub. 7 categoria A/4 il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa giurata depositata in atti in data 20.5.2025 e successiva integrazione depositata in atti in data 14.7.2025 a firma dell'ing. Fabio Politi.

L'immobile risulta occupato dal nudo proprietario.

Prezzo di perizia: € 9.713,19 (diconsi euro novemilasettecentotredici,19).

Lotto n. 4

Diritto di usufrutto vantato sul magazzino sito nel comune di Reggio di Calabria, facente parte di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 4 piani, 5 f.t., al quale è possibile accedere dal portone di ingresso contraddistinto dal civ. 297/c per le unità residenziali e dal civico 299/a per l'unità magazzino della Via Pio XI, posto al piano terra e riportato nel NCEU del Comune di Reggio di Calabria al foglio 110 particella 1095 sub. 9 categoria C/2 il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa giurata depositata in atti in data 20.5.2025 e successiva integrazione depositata in atti in data 14.7.2025 a firma dell'ing. Fabio Politi. L'immobile risulta occupato dal nudo proprietario.

Prezzo di perizia: € 5.197,52 (diconsi euro cinquemilacentonovantasette,52).

Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati dovranno far pervenire presso lo studio del Curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono in Reggio Calabria alla via Montevergine 13, dal 15 ottobre 2025 data di pubblicazione ed entro le ore 12:00 del 14 novembre 2025, la propria offerta irrevocabile di acquisto ai sensi dell'art. 1329 del Codice Civile, redatta su carta libera in busta chiusa, accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 22/2024 TRIB. RC", inserito nella medesima busta chiusa, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione infruttifera.

La busta all'esterno dovrà presentare la dicitura "Offerta irrevocabile di acquisto Liquidazione 22/2024 LOTTO n. ____". La stessa dovrà essere depositata a mani presso lo studio del Curatore. In ogni caso la busta contenente l'offerta dovrà pervenire improrogabilmente entro le ore 12:00 del 14 novembre 2025, pena l'irricevibilità della stessa.

Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata valida.

La vendita del diritto, da qualificarsi quale vendita forzata, avverrà senza garanzia per vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni anche in relazione alla loro agibilità e regolarità urbanistica, catastale, energetica, cosicché l'alienazione verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni e i diritti vantati si trovano all'atto del trasferimento. Le vendite non potranno essere revocate per alcun motivo; in nessun caso il compratore potrà pretendere alcunché dalla Procedura. La proposta irrevocabile dovrà inoltre contenere l'indicazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'integrazione depositate agli atti. Gli eventuali interessati dovranno quindi rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione di tutti i beni e diritti oggetto di vendita e di ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dei beni e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la propria responsabilità, avendo preso cognizione della situazione catastale, della conformità urbanistica alle norme di legge e alle concessioni/licenze, dei piani regolatori e strutturali, della funzionalità, della situazione ipotecaria e degli altri gravami, sia accedendo agli atti in possesso della procedura

che assumendo le più utili informazioni presso gli Enti competenti, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo.

Contenuto dell'offerta.

L'offerta in bollo (**marca da € 16,00**) dovrà contenere, a pena di inammissibilità, i seguenti elementi:

1. Esatta identificazione dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza o domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato il diritto di usufrutto (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), l'indicazione del regime patrimoniale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
2. Il numero della procedura, Liquidazione Giudiziale 22/2024;
3. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, pena l'inefficacia, ai valori sopra determinati;
4. L'indicazione dell'immobile per cui è formulata l'offerta di acquisto del diritto di usufrutto;
5. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
6. L'espressa dichiarazione di accettare il diritto vantato sull'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova esonerando la procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia;
7. L'espressa dichiarazione di esonerare la Procedura dalla liberazione dell'immobile;
8. Assegno circolare non trasferibile, intestato a “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 22/2024 Trib. Reggio Cal”, pari al 10% del prezzo offerto. Tale deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione; sarà di contro incamerato ai sensi dell'art. 1382 cc a titolo di penale, in caso di aggiudicazione e successivo mancato versamento del saldo prezzo. La mancata costituzione della cauzione nei termini richiesti sarà motivo automatico di esclusione dalla gara. Non saranno ritenute valide offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. In caso di mancata vendita sarà restituito.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. una fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente e la visura camerale ove trattatasi di impresa unitamente ai documenti del legale rappresentante;
2. assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto a titolo di CAUZIONE, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- L'offerta è IRREVOCABILE e si potrà, pertanto, procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita ovvero all'offerta minima determinata.
- In caso di più offerte valide, si procederà a una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore a 200,00 euro) sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione definitiva al migliore offerente.
- Nel caso in cui non pervengano ulteriori offerte, il diritto sarà aggiudicato -con aggiudicazione provvisoria- all'unico offerente. Il prezzo offerto è da intendersi al netto di imposte e spese (a titolo esemplificativo costi di registrazione e trascrizione), che andranno corrisposte in sede di trasferimento della proprietà.

Modalità di aggiudicazione

L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno 19 novembre 2025 alle ore 16:30 presso lo studio del Curatore in Reggio Calabria alla via Montevergine 13, per l'aggiudicazione del diritto di usufrutto vantato sui beni immobili sopra descritti. In caso di pluralità di offerte valide si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci non inferiori a Euro 200,00 (Euro cinquecento/00). In caso di più rilanci, il rilancio successivo dovrà essere effettuato entro un minuto minuti dal rilancio precedente. Si procederà pertanto ad una procedura competitiva da svolgersi tra coloro che avranno depositato presso lo studio del Curatore, nelle forme specificate sopra, offerta irrevocabile di acquisto. La scelta dell'acquirente avverrà sulla base del prezzo offerto più elevato al termine della procedura competitiva.

In assenza di ulteriori offerte il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

Dell'esito dell'aggiudicazione verrà data comunicazione al soggetto aggiudicatario, se non presente, mediante lettera raccomandata a/r al recapito indicato nell'offerta stessa. Verrà data, altresì, comunicazione con le medesime modalità, ai soggetti offerenti risultati non aggiudicatari e non presenti, con restituzione del deposito cauzionale prestato.

Inapplicabilità dell'art. 107, IV comma L.F.: l'offerente prende atto che la Procedura non intende sospendere la vendita in caso di offerte migliorative che dovessero pervenire successivamente all'aggiudicazione, che sono quindi escluse.

Pagamento del saldo prezzo

Il pagamento del saldo del prezzo offerto dovrà avvenire in unica soluzione, entro il termine di giorni sessanta (giorni 60) dalla comunicazione dell'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura "Liquidazione Giudiziale 22/2024 Trib. RC".

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse al versamento del saldo del prezzo nel termine

assegnato, il deposito cauzionale non verrà restituito, ma sarà incamerato a titolo di penale.

Le imposte di legge, tutte le spese relative alla vendita e alla cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni pregiudizievoli, saranno a carico dell'aggiudicatario.

All'esito del corretto espletamento degli adempimenti tutti sopra indicati e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi al trasferimento del diritto di usufrutto mediante decreto dell'Autorità Giudiziaria.

PUBBLICITÀ

Ai fini della pubblicità si procederà:

- alla pubblicazione del presente avviso per trenta giorni dalla data del 15 ottobre 2025 e sino al 14 novembre 2025 nel sito online di riferimento www.asteannunci.it;
- Per ogni ulteriore informazione e per prendere visione della perizia di stima gli interessati potranno rivolgersi al Curatore della procedura avv. Maria Concetta Lo Iacono con studio in Reggio Calabria via Montevergine 13, tel./fax. 096546244 – MOBILE: +39. 3282021796, mail mariaconcetta.loiacono@gmail.com ovvero al CTU nominato dal Tribunale, ing. Fabio Politi con studio in Reggio Calabria via Ciccarello, 5 Reggio Calabria, pec: fabio.politi@ingpec.eu, mobile +39 380 3646672