

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO - SEZIONE FALLIMENTARE

Avviso di vendita immobiliare competitiva senza incanto con modalità telematica sincrona mista

FALLIMENTO N. 4/2011 RG FALL

G.D. DOTT. LUCA MERCURI

CURATORE DOTT. ULISSE MANCARI

Il sottoscritto Dott. Ulisse Mancari (CF MNCLSS72R09G722Z), Curatore del Fallimento n. 4/2011 RG Fall., in forza di provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Luca Mercuri,

AVVISA

che il giorno **12 LUGLIO 2024 alle ore 15.30**, presso lo studio legale Spadafora in **Catanzaro, Via XX Settembre n. 63**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1 "Piena proprietà di magazzino in Catanzaro, Via della Resistenza, Complesso Edilizio Cassiodoro, identificato al Foglio 74, Particella 271 Sub. 3, Categoria C/2, mq 75, posto al piano seminterrato di fabbricato realizzato su due piani, raggiungibile attraverso la traversa della via pubblica. Risulta in perfetta proiezione verticale all'appartamento soprastante ed ha forma regolare con accesso da infisso in pvc nero e vetri montato dietro serranda elettrica ad elementi ciechi. E' diviso in tre ambienti, di cui due dotati di finestra per sola presa di luce ed aria alta con affaccio sul patio dell'appartamento soprastante. Il magazzino è dotato di servizio igienico diviso in bagno e antibagno. Il magazzino presenta pareti in cartongesso ed una conseguente diversa distribuzione degli spazi. L'opera è sanabile con CILA edilizia in sanatoria".

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1: € 42.000,00

OFFERTA MINIMA PARTECIPAZIONE ALL'AGGIUDICAZIONE: € 31.500,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00

LOTTO 2 "Piena proprietà di appartamento in Catanzaro, Via della Resistenza, Complesso Edilizio Cassiodoro, identificato al Foglio 74, Particella 271 Sub. 7, Categoria A/3, mq 143,86, posto al piano terra e primo di fabbricato realizzato su due piani e composto da ingresso, cucina, soggiorno e bagno al piano terra, n. tre stanze, bagno e lavanderia al piano primo. Vi è area scoperta di mq 33, pavimentata, rifinita e curata. Una piccola rampa di scale consente di superare il dislivello tra la quota dell'area esterna e l'appartamento. Si accede da strada principale tramite cancello pedonale e cancello in ferro per accesso carrabile. L'appartamento è dotato di una veranda chiusa al piano terra non sanabile, una lavanderia al primo piano non sanabile, una scala sul balcone per collegamento con il lastrico solare non sanabile. Il lotto comprende lastrico solare non accatastato, con possibilità di sanabilità. Sul lastrico vi è gazebo in legno non sanabile".

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2: € 152.000,00

OFFERTA MINIMA PARTECIPAZIONE ALL'AGGIUDICAZIONE: € 114.000,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

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 a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura 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. Conseguentemente 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 del DPR 380/2001 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e

da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse. L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita, redatto a firma dell'Ing. Antonio De Nigris, sarà pubblicato su "www.asteannunci.it", e sarà visionabile e consultabile unitamente ai certificati catastali ed ipotecari ed agli atti e ai documenti allegati presso lo studio del Curatore in data ed ora da concordarsi. Il presente avviso di vendita sarà pubblicato su "www.asteannunci.it", sul gruppo di portali denominati "Aste.click", sulla rivista mensile "Rivista Aste Giudiziarie" e sul Portale delle Vendite Pubbliche. Si precisa che è a carico dell'acquirente dotare l'immobile eventualmente aggiudicato dell'attestato di qualificazione energetica, ove necessario, e di ogni altra eventuale certificazione od attestazione eventualmente occorrente ed eventualmente non già rilasciata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

1)- L'udienza per la apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto (art. 572 CPC), per la verifica e l'esame delle relative offerte, per l'eventuale gara tra i concorrenti (art. 573 CPC) è fissata per la data del **12 LUGLIO 2024, ore 15.30**, con prosecuzione, presso lo studio legale Spadafora, in Catanzaro, Via XX Settembre, 63.

2)- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, anche da persona diversa dall'offerente (*con esclusione del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita*), presso lo studio legale Spadafora, in Catanzaro, via XX Settembre, 63, previo appuntamento telefonico ai seguenti numeri 0961720724 e 3470634429, **entro le ore 12.00** del giorno antecedente la data di vendita fissata al soprastante punto 1), con le modalità di seguito indicate:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando il numero della procedura fallimentare, le generalità complete dell'offerente (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale nel caso di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) e del coniuge in comunione legale dei beni ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Catanzaro Sezione Fallimentare -Fallimento n. 4/2011 RG FALL. Curatore Dott. Ulisse Mancari-*" di importo pari al 10% del prezzo proposto. Indicante, ancora, il prezzo offerto ed il lotto cui si riferisce l'offerta. Indicante, infine, la dichiarazione dell'offerente di aver visionato ed esaminato la relazione di consulenza di stima e di ritenere il cespite oggetto di procedura idoneo ed adeguato alle proprie esigenze ed interessi, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

La domanda di partecipazione in bollo e la somma cauzionale relativa dovranno essere contenute in busta chiusa indirizzata al Curatore Fallimentare e tassativamente senza alcuna ulteriore indicazione od identificazione (*il Curatore provvederà ad annotare i dati rilevanti della procedura, della data di vendita e la identificazione di colui che materialmente effettua il deposito*).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'offerta dovrà essere depositata con le modalità ed i contenuti previsti dagli articoli 12 e seguenti del DM 32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1.- L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a.- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b.- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare;
- c.- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura fallimentare;
- d.- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e.- la descrizione del bene;

- f.- l'indicazione del referente della procedura;
- g.- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h.- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i.- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l.- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m.- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n.- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o.- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- 2.- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 deve 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.
- 3.- L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
- 4.- L'offerta e' trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 5.- L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
- 6.- I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

- 1.- L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
- 2.- Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
- 3.- Quando l'identificazione e' eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine e' priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
- 4.- Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di

cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

- 1.- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
- 2.- L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- 3.- Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
- 4.- L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

- 1.- Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove e' eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale e' iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
- 2.- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'offerta è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero e messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE SRL, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

L'importo a titolo di cauzione dovrà essere versato mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN IT13N053870440000003769442 relativo a conto corrente bancario intestato alla Curatela Fallimentare n. 4/2011 RG Fall. ed acceso presso BPER BANCA SPA filiale di Catanzaro.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'offerta sia inferiore (nel limite di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Curatore dispone un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al RILANCIO MINIMO, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi saranno

riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Curatore la valutazione dell'ordine con i quali i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1.- In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2.- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3.- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore Fallimentare nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

4.- 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 nella 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 fallimentare. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Notaio rogante inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... rep. ... e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione e somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Saranno dichiarate inefficaci ai sensi di legge e dell'avviso di vendita:

- Le offerte pervenute oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita;

- Le offerte inferiori di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso;

- Le offerte non accompagnate dalla cauzione del decimo del prezzo offerto.

Sarà inoltre ritenuta inefficace la domanda di partecipazione qualora l'offerente analogico non sia presente alla udienza di vendita fissata.

Il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. Tale facoltà è ammessa fino al momento in cui è depositata la documentazione relativa agli esiti della vendita. Il Curatore nell'esercizio del suo potere discrezionale tiene conto della serietà della nuova offerta e della convenienza della sospensione.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine perentorio di centoventi giorni decorrenti dalla aggiudicazione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla Curatela Fallimentare n. 4/2011 ovvero mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN IT13N0538704400000003769442 relativo a conto corrente bancario intestato alla Curatela Fallimentare n. 4/2011 RG Fall. ed acceso presso BPER BANCA SPA filiale di Catanzaro.

Il mancato versamento del prezzo residuo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

L'atto di trasferimento sarà redatto dal Notaio e sull'aggiudicatario graveranno le spese di registrazione e di trascrizione dell'atto stesso e le spese dell'attività del Notaio.

Ulteriori e maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il sottoscritto Curatore presso lo

studio legale Spadafora in Catanzaro, Via XX Settembre n. 63, ed ai seguenti recapiti telefonici: TEL. E FAX
0961/720724 - CELL. 3470634429.
Catanzaro 6 maggio 2024

IL CURATORE
Dott. Ulisse Mancari

