TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO DITTA VACCARO GIOVANNI BATTISTA - R.F.12/2020

GIUDICE DELEGATO: Dott. Monacelli

CURATORE: Avv. Simona Barberio

Il sottoscritto Avv. Simona Barberio, domiciliato in Lamezia Terme alla via F. Rismondi n.5, telefono 335.6886794 e fax 0968.448801, e-mail studiolegalebarberio@gmail.com, pec f12.2020tribunalelamziaterme@pec.it, in qualità di curatore del fallimento n. 12/2020: visto il programma di liquidazione approvato in data 11.11.2021; visto il provvedimento del G.D. di autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione del 20.02.2025, visti gli articoli 107 e 108 legge fallimentare;

AVVISA

Che dal 12.01.2027 ore 12.00, sino al 22.01.2027 ore 12.00, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa del seguente bene:

Lotto Unico: Piena Proprietà (quota 1/1) di Complesso Immobiliare a due piani fuori terra destinato ad Attività Artigianale (Capannone Artigianale adibito ad Autocarrozzeria a piano terra con annesso deposito e residenza (alloggio custode) a piano primo, oltre corte di pertinenza (spazio di manovra e parcheggio) e lastrico solare a piano 2°, sito in Contrada Marevitano n.6, nelle vicinanze dello svincolo autostradale ricadente nel Lotto n.14 della Lottizzazione P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) del Comune di Falerna (CZ). L'intero complesso, che si sviluppa su un terreno di circa 1.649,00 mq catastali, si articola in 5 immobili A, B, C, D ed E riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ) al Foglio di Mappa n.9, particella 1425, subalterni:

- Imm.A e D (Capannone Artigianale a piano terra imm. A con relativa corte imm.D) sub. 6, ctg. D/1 (opificio), rendita Euro 6.765,00;
- Imm.B (Deposito a piano primo) sub. 5, ctg. C/2 (magazzini e locali di deposito), cl.1, consistenza 100 mq, superficie catastale 134 mq, rendita Euro 71,27;

- Imm.C (Abitazione a piano primo) sub. 4, ctg. A/2 (abitazioni i tipo civile), cl.2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 166 mq (totale 180 mq), rendita Euro 325,37;
- Imm.E (Lastrico solare a piano secondo con deposito sottotetto) – non accatastato.

Regolarità edilizia

Dal confronto tra stato dei luoghi, visure catastali e titoli edilizi assentiti, il CTU incaricato, Arch. Luciano Mastroianni, ha riscontrato la non regolarità edilizia e urbanistica dei beni essendo stati effettuati "abusi sostanziali per aumento dei parametri urbanistici e cambio di destinazione d'uso" che hanno determinato un aumento di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; tali abusi non possono essere sanati, pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi con demolizione a carico dell'aggiudicatario.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile, nonché segnatamente all'esistenza di eventuali oneri, pesi e difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, si rinvia alla perizia di stima in atti redatta dal CTU Arch. Luciano Mastroianni, da intendersi integralmente riportata e trascritta nel presente avviso di vendita, e che deve essere consultata dall'acquirente.

Prezzo Base d'asta: € 361.250,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio: 5% del prezzo base

SI RENDE NOTO

- Che si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.com della durata di quindici giorni a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento;
- Che acquirente e prezzo finale saranno individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (gara asincrona a tempo);
- Che in caso di offerte pervenute nei tre minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori tre minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (gara con prolungamento);
- Che ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il

versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, o se previsto mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale, sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; Il bonifico dovrà contenere nella causale: R.F. n. 12/2020 Lotto Unico Tribunale di Lamezia Terme e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello del termine della gara.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

- Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- Che qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107 c. 5 legge fallimentare, dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento.
- All'esito della gara telematica il commissionario Gruppo Edicom Spa comunicherà sulla pec della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

AVVERTE

A) Che ogni interessato per formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.com, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

B) Che le offerte di acquisto dei lotti in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato nell'ambito della scheda del lotto di interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del

portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di interesse;

C) Il partecipante all'asta, regolarmente registrato, che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata via pec all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna. In ogni caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato saldo entro i termini indicati. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

D) Che l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente, la cui offerta ha perso efficacia, può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;

E) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Gruppo Edicom Spa all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di registrazione al portale www.doauction.com;

F) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di euro 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, dal termine della gara;

G) Che degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla curatela affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;

H) Che il pagamento del saldo del prezzo non potrà eccedere i 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva; in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti del primo comma di cui all'articolo 108 legge fallimentare, secondo le modalità indicate dalla citata norma, potrà sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi dieci giorni dagli adempimenti di cui all'articolo 107 c. 5 legge fallimentare. Il saldo del prezzo potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato al commissionario Gruppo Edicom Spa secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.com; 2) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura.

I) Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissionario;

J) Che il commissionario, anche prima del versamento del saldo del prezzo su richiesta degli organi della procedura, potrà provvedere a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto intestato alla procedura concorsuale.

K) Che gli onorari di vendita del commissionario Gruppo Edicom Spa (2,6% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione), dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 15 giorni dal termine della gara con bonifico separato seguendo le indicazioni riportare dal sistema.

L) Che il commissionario e la curatela forniranno ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;

M) Che non saranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamento dell'hardware e del software del partecipante, ecc;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali, non

potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario. I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che sono cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex articolo 108 legge fallimentare sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.com, dove sarà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, www.doauction.com, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.com.

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva. Il saldo del prezzo potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato al commissionario Gruppo Edicom Spa secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.com; 2) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura con codice **IBAN: IT08 U030 3280 8800 1000 0476 342 – Banca Credem filiale di Rende (CS).**
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale.
- Il pagamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, Gruppo Edicom Spa sono a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 gg. dall'aggiudicazione definitiva tramite bonifico bancario sul codice **IBAN: IT16D0326804607052737800861 – Banca Sella Spa**, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura R.F. n. 12/2020 Tribunale di Lamezia Terme" o tramite carta di credito, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito doauction.it. o astemobili.it.

- Una volta effettuato il pagamento dei compensi e dell'eventuale saldo, gli estremi dei pagamenti, dovranno essere caricati sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su "paga adesso" in modo da registrare quest' ultimo inviandolo ai nostri sistemi.
- La commissione di acquisto spettante alla Gruppo Edicom Spa (a carico dell'acquirente) sarà calcolata sul prezzo finale di aggiudicazione e sarà pari al 2.6%.
- La curatela, dandone comunicazione alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario.
- Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario, saranno tempestivamente trasmesse alla curatela, che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario;
- Ai fini dell'articolo 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;
- Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) sono interamente a carico dell'acquirente e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento (ove sia possibile l'emissione da parte del G.D.) o al trasferimento mediante atto notarile;
- Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

Il Curatore fallimentare
Avv. Simona Barberio