

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO R.F. 5/2021

AVVISO PER LA VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI E DI BENI MOBILI

La sottoscritta dott.ssa Chiara Puteri , con studio in Lamezia Terme alla via Madonna della Spina nr.4, nella qualità di curatore fallimentare del fallimento n. 5/2021 R.F., vista l'approvazione del Programma di Liquidazione e l'autorizzazione degli atti ad esso conformi da parte del Giudice Delegato in data 14 novembre 2022, tenuto conto della autorizzazione del GD del 22.01.2024 , visti gli art. 107 e 108 l.f.

RENDE NOTO

che a partire **dalle ore 12:00 del 20 marzo 2024 e sino alle ore 12.00 del 19 aprile 2024** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l., dei seguenti beni :

LOTTO 1 Piena proprietà di un terreno della superficie catastale di circa 57.122 mq, ubicato in località - Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) e censito al C.T. del medesimo comune al foglio n.70 con le particelle 476, 514, 528, 595, 673,674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729,730,731,732, 733, 750 e 751.

COMUNE DI UBICAZIONE: Catanzaro (CZ)**VIA:** Località Campagnella

CONFINI: a **nord** con le particelle di terreno censite sullo stesso foglio di mappa con i nn. 382, 32, 33, 34, 369, 370, 749, 403, 424, 408, 753, 754, 380, 412, 413, 414, 415, 499, 137, 504, 507 e con la strada provinciale SP 13 (denominata via Degli Svevi), a **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 152, 42, 339, 45, 154, 47, 48, 340, 612, 54,129 nonché con la corte del fabbricato identificato con la particella 164, con le corti degli immobili identificati con le particelle 299 e 603 e con la via pubblica denominata via Degli Angioini, a **sud** in parte con la strada comunale denominata via Padre Francesco Antonio Caruso e in parte con il terreno ceduto al comune di Catanzaro (identificato con le particelle 513, 707 e 708), a **est** con terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 230, 756 e 766

ESTENSIONE: Superficie catastale: 57.122 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Rendita (€)
1	Catanzaro	70	476	Uliveto	36	0,21	0,14	
		70	514	Seminativo	42	1,45	0,52	
		70	528	Seminativo	1	0,01	0,01	
		70	595	Seminativo	35	0,08	0,03	
		70	675	Sem. arb.	320	0,66	0,25	
		70	676	Uliveto	141	0,84	0,55	
		70	677	Uliveto	55	0,33	0,21	
		70	678	Uliveto	43	0,26	0,17	
		70	679	Uliveto	9	0,05	0,03	
		70	680	Uliveto	80	0,48	0,31	

70	681	Uliveto	58	0,34	0,22	
70	682	Uliveto	10.893	64,7	42,19	
70	684	Uliveto	1.261	7,49	4,88	
70	685	Uliveto	400	2,38	1,55	
70	686	Uliveto	757	4,5	2,93	
70	687	Uliveto	350	2,13	1,39	
70	688	Uliveto	100	0,59	0,39	
70	689	Uliveto	60	0,36	0,23	
70	690	Uliveto	30	0,18	0,12	
70	691	Uliveto	10	0,06	0,04	
70	692	Uliveto	25	0,15	0,1	
70	693	Uliveto	50	0,3	0,19	
70	695	Uliveto	21	0,12	0,08	
70	696	Uliveto	4.859	28,86	18,82	
70	697	Uliveto	2.480	14,73	9,61	
70	698	Uliveto	172	1,02	0,67	
70	699	Uliveto	941	2,19	0,73	
70	700	Uliveto	634	1,47	0,49	
70	701	Uliveto	400	0,93	0,31	
70	702	Uliveto	98	0,23	0,08	
70	703	Uliveto	153	0,36	0,12	
70	704	Uliveto	2	0,01	0,01	
70	705	Seminativo	4.293	15,52	5,54	
70	706	Seminativo	6.192	22,39	7,99	
70	709	Seminativo	1.121	4,05	1,45	
70	711	Seminativo	896	3,24	1,16	
70	712	Seminativo	698	2,52	0,9	
70	713	Seminativo	920	3,33	1,19	
70	714	Seminativo	663	2,4	0,86	
70	716	Seminativo	684	2,47	0,88	
70	717	Seminativo	386	1,4	0,5	
70	718	Seminativo	236	0,85	0,3	
70	719	Seminativo	222	0,8	0,29	
70	720	Seminativo	993	3,59	1,28	
70	721	Seminativo	998	3,61	1,29	
70	722	Seminativo	869	3,14	1,12	
70	723	Seminativo	848	3,07	1,09	
70	724	Seminativo	858	3,1	1,11	
70	725	Seminativo	1.164	6,91	4,51	

70	726	Uliveto	401	2,38	1,55	
70	727	Uliveto	236	1,4	0,91	
70	728	Uliveto	3	0,02	0,01	
70	729	Seminativo	2.160	7,81	2,79	
70	733	Uliveto	252	1,5	0,98	
70	750	Uliveto	4.390	26,07	17	
70	751	Uliveto	117	0,69	0,45	
70	673	Sem. arb.	843	1,74	0,65	
70	674	Sem. arb.	889	1,84	0,69	
70	694	Uliveto	40	0,24	0,15	
70	730	Seminativo	270	0,98	0,35	
70	731	Seminativo	848,5	5,2	3,39	
70	732	Uliveto	115,74	0,9	0,58	

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo per la maggior parte è libero. Si precisa che le sole particelle 673, 674, 694, 730, 731 e 732 sono occupate.

Si evidenzia, poi, che la superficie catastale reale delle particelle identificate sul foglio di mappa 70 con i nn. 685, 688, 689, 691, 692, 693, 705 e 717 potrebbe essere inferiore rispetto a quella indicata nelle rispettive visure catastali a causa delle occupazioni da parte dei proprietari degli immobili adiacenti.

Si specifica, infine, che in caso di ripresentazione del Piano di lottizzazione le parti di terreno occupate identificate con le particelle 673, 694, 730 e 731 dovranno essere, necessariamente, inserite nel nuovo piano.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Nel P.R.G. vigente le predette particelle sono classificate come di seguito specificato:

Le particelle 682, 476, 514, 528, 673, 675, 686, 687, 691, 694, 696, 697, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 733, 750 e 751 ricadono in zona "C1" (Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari)

Le particelle 674, 677, 679, 681, 689, 690, 692, 693, 695, 698 e 732 ricadono in zona "B1" (Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti);

Le particelle 595, 676, 678, 680, 684, 685, 688 e 699 ricadono in parte in zona "B1" (Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti) e in parte in zona "C1" (Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari)

L'attività edilizia nelle predette zone era governata dal piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013 e che ha perso efficacia in data **23.05.2023**.

Maggiori informazioni potranno essere rinvenute nella relazione tecnica di CTU redatta dall'ing. Giovambattista Chirillo in data 03.10.2022 e pubblicata unitamente al presente avviso.

Prezzo base € 789.761,29 (settecentottantanovemilasettecentosessantuno/29) oltre imposte ; rilanci minimi di € 39.488,06 (trentanovemilaquattrocentottantatotto/06)

CONDIZIONI DELLA VENDITA (modalità di presentazione delle offerte)

Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.com, mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento della cauzione pari al 10% del prezzo base d'asta, con possibilità di rilancio fra gli offerenti entro il termine di fine gara.

Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.com, su cui poi sarà pubblicato il lotto in vendita, perizia di stima repertorio fotografico, planimetrie ed il presente avviso di vendita. Accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'avviso 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.

Le offerte di acquisto del lotto in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'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'avviso 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 nel bando di vendita dell'asta d'interesse.

Il pagamento della cauzione (10% del prezzo base d'asta) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Codice IBAN IT90 E032 6804 6070 5273 7800 862 indicando quale causale di versamento: "PROC. Fallimentare R.F. 5/2021 Tribunale di Lamezia Terme lotto n. 1";

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico. 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.

Il partecipante all'asta regolarmente iscritto che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Edicom Servizi S.r.l. – solo ed esclusivamente 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 o di ricezione del fax. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di C.I. (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 C.I. (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che delegante oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale (in corso di validità), della società delegante. 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".

Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione **pari al 10% del prezzo base** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara, se perverrà entro il termine indicato e se non sarà inferiore al prezzo base d'asta.

L'offerta di acquisto dovrà quindi pervenire nei tempi sopra scanditi e dovrà contenere:

1. l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, ragione sociale, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, recapito telefonico dell'offerente.
2. l'offerta di acquisto non potrà essere inferiore al prezzo posto a base di gara e dovrà essere cauzionata mediante versamento del 10% del prezzo base d'asta da versare tenuto conto delle istruzioni impartite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
3. il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese necessarie per il trasferimento del bene che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
4. la dichiarazione di aver preso visione dei beni e della perizia di stima; qualora perverranno più offerte, previa verifica sulla validità delle stesse, si aprirà la gara telematica tra gli offerenti (tramite il portale www.doauction.com) con rilancio minimo del 5% del prezzo posto a base d'asta. Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara entro e non oltre il termine di 120 giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitivo emesso dagli organi della procedura che

sarà comunicato direttamente all'aggiudicatario a cura del curatore fallimentare. In mancanza del pagamento del saldo prezzo e delle spese entro i predetti termini, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa.

Avvenuto il saldo prezzo e delle spese, entro i successivi trenta giorni sarà stipulato, quanto ai lotti immobiliari, previa autorizzazione del G.D., l'atto di vendita notarile definitivo ed il notaio sarà scelto a cura della curatela fallimentare.

Le spese di cancellazione delle formalità di cui all'art. 108 secondo comma L.f., gli oneri fiscali per imposte (inclusa l'IVA se dovuta) e tasse, le spese notarili ed ogni altra spesa connessa, derivante e funzionale alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Saranno, inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese per le eventuali attività di frazionamento, demaniali, variazioni catastali e quanto altro si dovesse rendere necessario dopo l'aggiudicazione e prima del trasferimento.

Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN IT16 D032 6804 6070 5273 7800 861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura R.F 5/2021 Tribunale di Lamezia Terme lotto n. 1".

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura; Edicom Servizi S.r.l. applicherà una commissione **dello 0,8 %** in percentuale sul prezzo di vendita e tale compenso sarà posto a carico dell'acquirente aggiudicatario che dovrà versarlo unitamente al saldo prezzo.

AI FINI DELLA VENDITA SI PUNTUALIZZA:

- L'immobile ed i beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano ed eventualmente l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi, relativamente agli immobili, delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente T.U. sull'edilizia di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 4, della legge 47/85 e di ogni altra norma vigente.
- I partecipanti all'asta potranno usufruire della convenzione ABI consultabile sul sito dell'ABI al seguente link <https://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx>
- Prima del completamento delle operazioni di vendita, si darà notizia mediante comunicazione, da parte del Curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio speciale. A norma dell'art. 107, comma 4, L. Fall. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga, alla PEC della procedura f5.2021lameziaterme@pecfallimenti.it offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Degli esiti della procedura, il curatore informa il Giudice delegato ed il comitato dei creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione. Il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 l.f., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa;
- L'aggiudicazione definitiva sarà emessa dagli organi della procedura e comunicato all'aggiudicatario a cura della curatela;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzia alcuna e senza oneri per la curatela (trascrizioni, cancellazioni, rilascio duplicati di documenti, revisioni, collaudi, adempimenti amministrativi ed ogni altra formalità sono a carico degli aggiudicatari) nè potrà essere revocata per alcun motivo da parte dell'aggiudicatario. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Tutte le spese inerenti la vendita, fiscali e non, si intendono poste a carico dell'acquirente. L'acquirente dovrà adeguare i beni ai requisiti di cui alle norme in materia di sicurezza, igienico sanitario, bonifica ed ad ogni altra norma vigente.

PUBBLICITÀ

Qualsiasi informazione relativa a beni in vendita, alle caratteristiche ed al prezzo, nonché alle modalità di partecipazione potrà essere attinta sul sito www.doauction.com.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere visione della perizia redatta dal CTU e di tutta la documentazione inerente, che dovranno necessariamente essere consultati.

La perizia di stima e l'avviso di vendita, saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.com dove verrà espletata la gara telematica, anche su 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.rivistaastegiudiziarie.it. Per ogni condizione di vendita non

espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento ed alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.com.

Per maggiori informazioni sui beni posti in vendita contattare il curatore fallimentare dott.ssa Chiara Puteri , con studio in Lamezia Terme (CZ), via Madonna della Spina nr.4 , telefono 0968-28036, e.mail chiaraputeri@libero.it ; pec: studiocomm.chiaraputeri@sicurezzapostale.it o consultare il sito internet www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it oltre ai predetti siti internet.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra.

Lamezia Terme 22.01.2024

Il curatore fallimentare
dott.ssa Chiara Puteri