

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

*

AVVISO DI VENDITA
A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 C.C.I.I.

*

4^ESPERIMENTO

L'Avv. Michele Pronesti n.q. di Curatore della Liquidazione giudiziale n. 20/2024, con studio in Palmi (RC), alla via Buoni Buozzi n. 167/E, telefono 351/3926269, mail: avv.mpronesti@gmail.com, PEC procedura: lg20.2024catanzaro@pecliquidazionigiudiziali.it,

AVVISA:

- che a decorrere **dal giorno 9.11.2026 (con inizio dalle ore 12:00), al giorno 16.11.2026 (con termine alle ore 12:00)**, si procederà, a mezzo del commissionario EDICOM SERVIZI S.r.l., alla vendita tramite procedura competitiva telematica, accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it, dei seguenti beni:

- **LOTTO N. 1: bene sito in Botricello (CZ), alla Via Portofino s.n.c., della superficie commerciale di circa 489,00 mq, composto:**
 - dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al Foglio 6, Particella n. 4933, Sub 2, Categoria A/7 (Ville e Villini) classe U consistenza 11 vani - superficie Catastale mq 347 - rendita € 908,96 - P. S1-T-1-2, quota di proprietà 1/1;
 - dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al Foglio 6, Particella n. 4933, Sub 3, Categoria F/1 (area urbana) classe - consistenza 1038 mq, quota di proprietà 1/1;
- ⇒ **PREZZO BASE D'ASTA: € 320.370,00 (oltre IVA se dovuta, spese di trasferimento ed accatastamento).**
- ⇒ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 240.277,50 (oltre IVA se dovuta, spese di trasferimento ed accatastamento).**
- ⇒ **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.**
- ⇒ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 5.000,00.**

*

SITUAZIONE CATASTALE - URBANISTICA - STATO DI OCCUPAZIONE

Fabbricato unifamiliare che si sviluppa in due piani fuori terra (T-1) oltre al piano sottotetto ed un piano seminterrato, lungo la Via Portofino, attualmente occupato dai debitori.

Completa il compendio immobiliare una piscina (con il relativo vano pompe al piano interrato), un box auto con wc e deposito ed un ampio giardino in parte cementato ed in parte a verde.

Il fabbricato, al quale si accede dalla via comunale, ha una struttura portante in c.a. in opera e divisioni interne in laterizio mentre la copertura è in legno a più falde con soprastanti tegole in cotto e i solai intermedi in latero cemento.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato (colore bianco); la manutenzione generale è buona in quanto lo stesso è di recente edificazione e presenta accurate rifiniture interne; è dotato di infissi esterni in pvc provvisti di tende.

La villa si compone di ampio ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, una camera e un bagno, oltre a due portici al piano terra; disimpegno, due camere, bagno e ampio terrazzo al piano primo; due locali deposito e un bagno al piano secondo sottotetto; un ampio deposito, locale lavanderia, un bagno ed un locale tecnico al piano seminterrato.

Completa la proprietà un locale esterno adibito a box auto con annesso deposito e bagno e una piscina con sottostante locale pompe oltre ad un'ampia corte.

I pavimenti dell'abitazione sono in parquet e/o in gres effetto parquet in tutta la casa ad esclusione di parte del piano seminterrato che sono in ceramica, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, tinteggiatura di colore bianco in tutta la casa; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in pvc provvisti di tende.

Alla villa si accede sia da cancello pedonale che da doppio cancello carrabile.

Il locale è provvisto di impianto elettrico, termico (a pavimento), condizionamento (split), idrico e fognario del tipo sottotraccia, fotovoltaico (montato sopra il locale garage) e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori.

La villa ha le seguenti superfici:

- Piano seminterrato adibito a locale deposito avente una superficie lorda di mq 201,50 (oltre mq 166 di intercapedine definito in progetto come scannafosso);
- Piano terra adibito ad abitazione avente una superficie lorda di mq 158,00 oltre mq 42,00 di portico;
- Piano primo adibito ad abitazione avente una superficie lorda di mq 90,00 oltre mq 48,00 di portico;
- Piano secondo sottotetto adibito a deposito avente una superficie lorda con $H > 1.50$ ml di mq 45,00 oltre mq 8,00 di balcone; completa la proprietà un box auto con annessi servizi di mq 57,00, un locale tecnico (pompe piscina) di mq 22, una tettoia di mq 20 e una corte di mq 2056 (di cui mq 1038 identificati con il sub 3 e i restanti facenti parte della corte del sub. 2).

Dai rilievi metrici e dalla visione dei luoghi, è stato possibile rilevare che lo stato di fatto risulta essere difforme dalla planimetria di progetto in atti e conforme alla planimetria catastale in atti; si sono riscontrate le seguenti difformità:

- piano seminterrato: non risulta riportato in progetto il prolungamento della scala dal piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di una scala esterna di accesso allo scannafosso non indicato in progetto, diversa posizione e numero degli infissi esterni;

- piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni, assenza della scala di collegamento con il piano seminterrato, l'angolo del fabbricato confinante con il portico posto a nord è squadrato e non tondeggiante, maggiore presenza di infissi rispetto a quelli indicati in progetto;
- piano primo: maggiore superficie della zona disimpegno (ambiente dove è presente la scala di collegamento con il piano terra) a discapito del balcone;
- piano secondo sottotetto: diversa distribuzione degli spazi interni e incongruenza tra le altezze riportate in progetto e quelle riportate nella planimetria catastale.

Per le difformità sopra elencate (di cui solo parte presenti nella planimetria catastale e per la maggior parte sono riferite alla tavola di progetto) sarà pertanto necessaria attività di aggiornamento catastale, i quali costi sono quantificati in € 3.000,00.

Il fabbricato sito in via Portofino, come accertato presso l'area tecnica del Comune di Botricello, è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

1. Permesso di Costruire nr. 64 del 22.12.2009;
2. Permesso di Costruire nr. 21 del 27.06.2012;

Dai rilievi metrici, dall'accertamento edilizio e la visione dei luoghi, si può dichiarare che lo stato di fatto risulta essere difforme dalla planimetria di progetto e conforme alla planimetria catastale in atti; si sono riscontrate le seguenti difformità:

- piano seminterrato: non risulta riportato in progetto il prolungamento della scala dal piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di una scala esterna di accesso allo scannafosso non indicato in progetto, diversa posizione e numero degli infissi esterni;
- piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni, assenza della scala di collegamento con il piano seminterrato, l'angolo del fabbricato confinante con il portico posto a nord è squadrato e non tondeggiante, maggiore presenza di infissi rispetto a quelli indicati in progetto.
- Piano primo: maggiore superficie della zona disimpegno (ambiente dove è presente la scala di collegamento con il piano terra) a discapito del balcone.
- Piano secondo sottotetto: diversa distribuzione degli spazi interni e incongruenza tra le altezze riportate in progetto e quelle riportate nella planimetria catastale.

Si riscontra altresì un portico esterno non riportato negli elaborati progettuali

- Entrambe le costruzioni di cui al P.D.C. nr. 64 del 22.12.2009 (costruzione villa) e P.D.C. nr. 21 del 27.06.2012 (costruzione Box e piscina) sono prive di relazione a strutture ultimate, collaudo e fine lavori.

Per le difformità sopra elencate sarà pertanto necessaria la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria, previa campagna di indagini strutturali necessari alla redazione delle certificazioni mancanti (regolare esecuzione, collaudo etc.) e la nomina di professionisti per la redazione degli stessi.

Il quale costo per l'esecuzione delle suddette attività è quantificato in € 20.000,00 (€ 2.000,00 per sanzioni ed eventuali oneri, € 12.000,00 per indagini strutturali, € 6.000,00 per attività professionale).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ED AVVERTENZE

1. La vendita degli immobili è disciplinata dalle seguenti condizioni:
 - l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata;
 - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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).
2. 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 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.
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
4. Tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
5. Al momento della registrazione, a ciascun utente verrà richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un documento di identità in corso di validità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.
6. Nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una persona giuridica, l'offerente dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti. All'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri, riportante tutti i riferimenti della società, nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo PEC commissionario.edicom@pec.it. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.
7. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, lo stesso dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro, se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

8. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
9. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale procuratore di persona fisica, l'offerta dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità e di Codice Fiscale, sia del delegato che del delegante, da allegare inviando la stessa all'indirizzo PEC commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.
10. In ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".
11. Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente dovrà **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 sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM S.P.A. IBAN IT90E0326804607052737800862 – BANCA SELLA S.P.A.** **Il bonifico dovrà contenere nella causale: L.G. 20/2024 - Lotto 1 - Tribunale di Catanzaro** e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**
12. La restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità:
 - se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara;
 - se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara.Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com, specificando gli estremi dei pagamenti effettuati.
13. Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.

AGGIUDICAZIONE

1. Al termine della gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

2. All'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla PEC della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).
3. Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.
4. L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.
5. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.
6. Le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura.
7. Il Commissionario, per l'attività svolta, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi, pari al 2,6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA.
8. Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il Curatore della Liquidazione giudiziale dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:
 - del verbale di aggiudicazione;
 - di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del Commissionario unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.
9. Qualora il Curatore, di concerto con l'Autorità Giudiziaria, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

1. **Il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM S.p.A. IBAN IT90E0326804607052737800862 – BANCA SELLA S.p.A.**
2. La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà avvenire direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a: GRUPPO EDICOM S.p.A. IBAN IT90E0326804607052737800862 – BANCA SELLA S.p.A., entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù

“profilo”, sezione: “aggiudicazioni” e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l’avvenuto pagamento.

3. **In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.** In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all’aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al GRUPPO EDICOM S.p.A., per l’attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall’aggiudicatario dichiarato decaduto.
4. Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l’eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell’atto di trasferimento della proprietà sono ad esclusivo carico dell’aggiudicatario, come pure le spese per l’eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
5. Solo dopo l’avvenuto saldo del prezzo, sarà disposta dal G.D. la cancellazione delle formalità pregiudizievoli con decreto ex articolo 217 comma 2 CCII; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
6. La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l’aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del Documento di identità in corso di validità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l’eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

PUBBLICITÀ

Del presente avviso di vendita sarà data pubblicità nelle seguenti forme:

- all’interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell’art. 490 I comma c.p.c.;
- sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;
- con apposite campagne pubblicitarie che saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario, oltre che apposite campagne Facebook.

Palma (RC)/Catanzaro, 18.9.2026

Il Curatore

Avv. Michele Pronesti