

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**UFFICIO FALLIMENTARE**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Fallimento n. 19/2019**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, Avv. Michela Fiorillo, professionista specializzato ex art. 107 comma 1 L.F. in merito alla sola fase vendita nel Fallimento n. 19/19 R.G. in persona del Curatore Fallimentare, Avv. Eleonora Greco, giusta autorizzazione del G.D., del 20.10.2020, del 13.3.2023 e da ultimo del 27.3.2024,

**a v v i s a c h e**  
**IL GIORNO 18 GIUGNO 2024**  
**ALLE ORE 10:00**

PRESSO LA SALA ASTE IN VIBO VALENTIA CORSO UMBERTO I N. 160 PALAZZO D'ALCONTRES  
- A CURA DEL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA SPECIALIZZATO -  
ALLA PRESENZA DEL CURATORE FALLIMENTARE AVV. ELEONORA GRECO  
SI TERRA' LA VENDITA SENZA INCANTO DEL COMPLESSO AZIENDALE MEGLIO DESCRITTO NELLE  
RELAZIONI DI STIMA A FIRMA DEL GEOM. ACHILLE SGANGA nonché DEL DOTT. VITTORIO NICOLA  
LIMARDO e dell'ARCH. PAOLA BALDO, POSTO IN VENDITA IN UN UNICO LOTTO INDICATO COME  
LOTTO 1 e precisamente:

**I**

**DESCRIZIONE BENE E CLAUSOLE VENDITA**

**LOTTO 1: Complesso aziendale con destinazione turistico-alberghiera** ubicato nel Comune di Pizzo (Vibo Valentia), Via Riviera Prangi, Contrada Piedigrotta, senza numero civico, contraddistinto dalla ditta "GRAND HOTEL ESPERIA", includente:

1) un complesso immobiliare formato da un fabbricato adibito ad albergo e da una piscina, un giardino e un parcheggio in relazione di accessorietà rispetto a tale fabbricato.

Il fabbricato adibito ad albergo è composto da tre elevazioni fuori terra oltre solarium ed è dotato di tre ascensori e di tre corpi scala, di cui uno di servizio.

Al piano terreno vi sono la hall, la direzione, il bar, la sala cerimonie, la sala ristorante, la cucina, servizi per il personale e servizi per gli ospiti, oltre ad un locale tecnico.

Al primo piano vi sono trentadue camere, matrimoniali, doppie e triple, con bagno incluso e veranda solarium.

Al secondo piano vi sono trentadue camere, matrimoniali, doppie e triple, con bagno incluso e veranda solarium.

Ogni camera è dotata di impianto telefonico, impianto tv satellitare e collegamento a internet wi-fi.

All'esterno vi è un portico praticabile per i tre lati del fabbricato.

Poco distante dal fabbricato è ubicata la piscina. Il manufatto, di forma tondeggianti irregolare, è realizzato a struttura interrata in cemento armato con uno specchio d'acqua di metri quadrati 400 (quattrocento) circa, completo di ogni accessorio. L'area a servizio della piscina ospita un chiosco-bar con servizi igienici realizzato interamente in muratura, della superficie di metri quadrati 45 (quarantacinque), con soprastante tetto in struttura leggera. Il solarium della piscina è pavimentato in betonelle per esterni con trattamento antiscivolo. L'intera area della piscina occupa una superficie di metri quadrati 1.200 (milleduecento).

L'area perimetrale alla struttura è caratterizzata dalla presenza di molteplici piante che coprono una superficie di circa metri quadrati 4.500 (quattromilacinquecento), di cui una parte, estesa metri quadrati 1.000 (mille) circa, ospita un parcheggio selciato da un battuto di asfalto binder.

Il fabbricato adibito ad albergo è dotato altresì di:

- impianto di condizionamento centralizzato con condizionatori a pompa di calore con la combinazione di riscaldamento e di raffrescamento;

- impianto elettrico a norma;

- impianto acustico a norma;

- impianto antincendio a norma;

- impianto di telefonia, wi-fi e dati a cablaggio comprensivi di apparati attivi;

- rete idrica e fognaria.

A nord l'accesso al complesso immobiliare avviene tramite una strada privata suddivisa in due tratti, dei quali il primo è interno al complesso immobiliare e il secondo, esteso metri quadrati 500 (cinquecento) circa, si snoda sui suoli identificati nel Catasto terreni del Comune di Pizzo al foglio 19 dalle particelle n. 632, n. 1596 e n. 1598, di proprietà di.... omissis...., ed è gravato da servitù di passaggio pedonale e veicolare stabilitasi per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 cod. civ., a favore del complesso immobiliare medesimo.

A sud l'accesso al complesso immobiliare avviene tramite una strada privata interna ad esso, idonea a soddisfarne le esigenze, a condizione che venga effettuata un'adeguata e necessaria manutenzione ordinaria del manto bituminoso ed una pulizia dell'area.

2) I beni mobili strumentali, le attrezzature, il mobilio e gli accessori risultanti dal verbale d'inventario depositato in cancelleria fallimentare il 9 gennaio 2020, nonché tutti i macchinari immobilizzati, gli impianti e quant'altro necessario all'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera come descritti ed indicati nella perizia del Dott. Nicola Vittorio Limardo ed Arch. Paola Baldo.

Gli elementi di cui al punto 2) appartengono alla concedente a titolo di proprietà.

La porzione maggiore del complesso immobiliare di cui al punto 1) appartiene alla concedente a titolo di proprietà e viene messa in vendita con il presente avviso al prezzo base sottoindicato.

Essa è individuabile nel Catasto dei fabbricati del Comune di Pizzo, in testa alla concedente, al foglio 19, particella n. 1260, subalterno 1, Contrada Prangi snc, piani T-1-2-3, categoria D/2, rendita euro 36.770,00.

La porzione minore del complesso immobiliare di cui al punto 1), costituita da un tratto della piscina, dal solarium e dalle aiuole adiacenti al solarium appartiene alla concedente a titolo di diritto personale di godimento, in forza del contratto di comodato per la durata di anni 30 (trenta), stipulato dalla società, poi fallita, con i sigg. ... omissis..., proprietari della porzione medesima, mediante la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio Pasquale Faccioli, già di Vibo Valentia, in data 21 maggio 2002, repertorio n. 55155, registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Vibo Valentia, il 28 maggio 2002 al n. 147, serie 2.

La predetta porzione minore del complesso immobiliare è rappresentata graficamente nella perizia in atti e riportata in Catasto fabbricati del Comune di Pizzo al Foglio di mappa 19 particella 1597 sub 1, Contrada Prangi snc, piano SI-T, categoria D/2, rendita catastale euro 1.602,00.

Mediante la scrittura privata in data 26 febbraio 2020, agli atti della procedura fallimentare, i comodanti, ai sensi dell'art. 1804, comma 2, cod. civ., hanno prestato il loro consenso a che la predetta porzione minore del complesso immobiliare di cui al punto 1), costituente un bene essenziale all'organizzazione aziendale, venisse venduta unitamente al bene principale al termine della procedura di vendita de qua PER LA SOMMA ULTERIORE DI EURO 60.000,00 OLTRE SPESE DI TRASFERIMENTO COLLEGATE nei termini specificati oltre.

La strada di accesso pedonale al mare, interna al complesso immobiliare, consente di raggiungere il sottopasso alla strada statale 18, posto sul confine tra la porzione maggiore del complesso immobiliare e il menzionato suolo identificato nel Catasto terreni del Comune di Pizzo dalla particella n. 1598 del foglio 19, nonché i suoli identificati nel Catasto terreni del Comune di Pizzo dalle particelle n. 141 e n. 142 del foglio 19, di proprietà di terzi.

Si precisa pertanto che chi intende acquistare il lotto 1) si obbligherà con il deposito dell'offerta di acquisto ad acquistare anche tale porzione minore di proprietà di terzi per la somma di euro 60.000,00 oltre spese collegate al trasferimento della stessa nei termini e modi indicati successivamente nell'avviso.

**Prezzo base euro 1.200.000,00 oltre IVA se dovuta, spese di trasferimento e prezzo e spese per l'acquisto della porzione minore.  
Cauzione 10% del prezzo proposto.**

\*\*\*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI DI CUI SOPRA**

**Nella relazione di stima redatta dal Geom. Achille Sganga per il lotto n. 1) è detto che:**

*"L'intero compendio immobiliare denominato Hotel Esperia, è stato progettato, realizzato, ristrutturato e collaudato con il rilascio delle seguenti licenze, autorizzazioni, concessioni e permessi edilizi:*

- *Rettifica autorizzazione n° 85 del 30/05/2002 con altra autorizzazione nr. 87 del 3 giugno 2002 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della struttura alberghiera.*
- *Concessione edilizia nr. 353 del 24/06/2004 comune di Pizzo per la realizzazione di una struttura turistica-alberghiera produttiva in variante al PRG su di un terreno individuato al fg. 19 mappale 7/45/57/261/632/634/638/686/697.*
- *Autorizzazione nr 85 del 30/05/2002 per l'esecuzione dei lavori edili di urbanizzazione primaria della struttura turistica alberghiera.*
- *Dia del 25/07/2007 con prot. nr. 15567 relativa alla realizzazione di vasche interrate per accumulo e ricovero macchinari piscina.*
- *Permesso di costruire in sanatoria nr. 510 del 24/05/2007 per la realizzazione di una struttura produttiva turistico-alberghiera. e in particolare nella non realizzazione del piano interrato e nella diversa realizzazione dello spessore dei solai. e in variazione non essenziali ai fini volumetrici e comunque rientranti nella volumetria autorizzate con ce nr. 353/04.*
- *Permesso di costruire nr 29 del 9/5/2008 pratica 805/04 riguardanti le opere in variante relative al i lotto funzionale che comprendono modifiche alla sistemazione esterna dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al 1 lotto, la realizzazione di un chiosco-bar al servizio della piscina, piccole variazioni distributive interne all'albergo e la realizzazione della cabina elettrica linea mt/bt e delle vasche interrate, nonché la riduzione della volumetria relativa alle residenze turistico alberghiere.*
- *Dia prot. 1133 del 15/05/06 relativa ad opere in corso d'opera.*

- *Certificato di collaudo statico per la costruzione di vasche interrato per accumulo acque e ricovero macchinari nella struttura turistico-ricettiva-alberghiera.*
- *Certificato di collaudo statico della costruzione di una struttura turistica ricettiva alberghiera in località Piedigrotta nel Comune di Pizzo -legge 5/11/71 nr° 186 -art 7 - prot. 2339 del 26-07-07 servizio tecnico di Vibo Valentia dp LL.PP. ed acque - Regione Calabria -*
- *Relazione a struttura ultimata della costruzione di una struttura turistica ricettiva alberghiera in località Piedigrotta nel comune di Pizzo, art 7 - prot. 2892 del 20-06-07 servizio tecnico di Vibo Valentia dp ll.pp. ed acque - Regione Calabria -*
- *Certificato di conformità delle strutture art. 28 legge 2/2/1974, nr. 64 prot. 2715 del 23-10-2007 della costruzione di una struttura turistica ricettiva Alberghiera in località Piedigrotta nel comune di Pizzo, servizio tecnico di Vibo Valentia dp ll.pp. ed acque - Regione Calabria -*
- *Certificazione APE: certificazione prestazione energetica globale del fabbricato Hotel Esperia in Pizzo rg. 67/2018 del 15/05/2019.*
- *Dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'08/02/2008 in edificio pubblico adibito a struttura alberghiera dell'impianto di centrale termica - impresa Procopio Domenico di Siderno -.*
- *Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte ditta Asturo Francesco del 28/05/2007. progettista e direttore lavori ing. Mario Mirabito.*
- *Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario a regola d'arte ditta Prochilo Domenico del 8/02/2008.*
- *Dichiarazione di conformità dell'impianto idrante a muro a regola d'arte ditta Manfredi Mario snc del 1/04/2008.*
- *Certificato di agibilità del 25/06/2008 prot. 1415 della struttura produttiva turistico ricettiva in loc. Prangi insistente su fg. 19 p.lla mappale nr. 7-45-57-261-632-634-638-687-697.*
- *Nulla osta paesaggistico ambientale per la costruzione di una struttura turistico-alberghiera in località Prangi - variante in corso d'opera - prot. 696 del 18 marzo 2008.*
- *Certificato di prevenzione incendi rilasciato alla [redacted] pratica nr. 3890 prot. 1098 del 18/01/2010 -dal ministero dell'interno.*
- *Delibera di consiglio comunale nr. 59 del 29/11/2001 di approvazione progetto di realizzazione di una struttura alberghiera in località Prangi - [redacted].*
- *Dia per lavori di arginatura e copertura di un corso di acqua con messa a dimora di tubi in pvc e/o cls del diametro di 100 tra le p.lle 17/51/680/699/686 fg. 19 del 26/07/2004.*
- *Certificato notarile (dott. Pasquale Faccioli) del 24/05/2002 - fg. 19 p.lla 894.*
- *Certificato di destinazione urbanistica prot. F3456 del 19 novembre 1990 - foglio 19 p.lla 260/261/143/7.*
- *Denuncia ai sensi della L.R. nr.7 del 27/04/1998 e smi dell'arch. Maria Vittoria Vizzari per lavori di costruzione vasche interrato per accumulo acque e ricovero macchinari della piscina (genio civile).*
- *Certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in località Prangi del comune di Pizzo censito catastalmente al foglio 19 p.lla 894 e datato 1206/2019.*
- *Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte relativo alla sala macchine della piscina con esito positivo - rilasciato dalla ditta Asturi Domenico.*
- *Contratto per la somministrazione di acqua potabile alla struttura hotel esperia del 23/08/2007.*
- *Autorizzazione allaccio rete fognaria n4/af del 12/09/2006.*
- *Certificato di collaudo statico per la costruzione di vasche interrato per accumulo di acque e ricovero macchinari nella struttura turistico-ricettiva-alberghiera prot. 2641 del 2 settembre 2008.*
- *Relazione a struttura ultimata ex genio civile pratica sismica nr. 030819/2003 - variante nr 2599/06 - costruzione di una struttura ricettiva alberghiera realizzata nel comune di Pizzo - località Piedigrotta - 20/06/2007 -*
- *Messa in esercizio di ascensore e montacarichi n° 22 n. 74047 otis - ditta Asturi Francesco di Pizzo. aggiornamento visure ipo-catastali degli immobili censiti al fg. 19 p.lla 1260 e 894 del comune di pizzo.*
- *Certificato dell'avvenuto accatastamento del complesso alberghiero, tipo mappale nr. 96123/2007 e protocollo catasto fabbricati nr vv0124194 dati catastali: fg. 19 p.lla 1260 - cat. D/2 -pt-1°-2°-3°.*
- *Collaudo statico piscina dell'Hotel nr. Prot. 368203 del 24/10/2019 (Coadiutore ing. Domenico Suppa).*
- *Relazione struttura ultimata della piscina nr. Prot. 332640 del 26/09/2019(Coadiutore Arch. Daniela Pata).*
- *Accatastamento piscina dell'Hotel rientrante nella p.lla 1260 e al catasto fabbricato della parte insistente su altro terreno non pignorato censito al foglio 19 p.lla 638/b. da accorpate successivamente mediante frazionamento e accensione invertita (art. 938) al lotto originario da parte dell'acquirente con calcolo di spese vive a parte quantificate dal ctu. (Geom. Achille G. Sganga).*
- *Certificato di Agibilità piscina hotel richiesto in data 13/11/2019 prot. 23680 (Geom. Achille G. Sganga)*
- *Deposito del frazionamento presso il Comune di Pizzo del 05/11/2019 nr° 23047 (Geom. Achille G. Sganga).*
- *Certificato dell'avvenuto accatastamento del complesso alberghiero, tipo mappale nr. 36411 e protocollo catasto fabbricati nr VV36689 del 08/11/2019 dati catastali: fg. 19 p.lla 1260 sub.1 - cat. D/2 -pt-1°-2°-3°. (Geom. Achille G. Sganga)”.  
Ed ancora: ..... Si è pervenuti pertanto ad ottenere il definitivo certificato di agibilità della piscina, del Chiosco-bar e servizi igienici dal Comune. Ciò a seguito della presentazione al Comune di Pizzo del sottoscritto, in qualità*

di Ctu incaricato dal giudice, di tutta la documentazione necessaria attestante le condizioni di sicurezza, collaudo statico, documentazione catastale, impianti, salubrità, conformità progettuale e statica in rispetto alla normativa vigente sopraelencati.

L'ufficio comunale preposto ha comunque ai sensi di legge 30 giorni di tempo per il controllo della documentazione, a partire dal deposito avvenuto il 13/11/2019. prot. 23680, e chiedere eventuali integrazioni che verranno se necessario puntualmente prodotte dal sottoscritto”.

Nella perizia di stima integrativa del CTU geom. Achille Sganga del 20.10.2020, si dà atto che, su indicazione del Curatore Fallimentare ed in accordo con i terzi proprietari, si è proceduto successivamente al frazionamento delle particelle nr° 632, 1596 e 1598 del foglio 19.

In particolare, le particelle derivate sono state accorpate alla particella nr° 1597 del foglio 19 come da mappale prot. 22078/2020. Al fine di agevolare la futura vendita del bene, mediante il modello catastale DOCFA si è proceduto alla soppressione della particella nr° 1597 (area urbana) ed è stata costituita la nuova particella nr° 1597 sub 1, categoria D/2, dichiarata porzione di UIU (Unità immobiliare unita) e unita di fatto con la particella 1260, sub 1 del foglio 19. Per dare un valore legale a norma di legge a tale UIU si è proceduto a variare, senza modifica degli identificativi, la particella nr° 1260, sub 1, cat. D/2; comunque dichiarata porzione di UIU (Unità immobiliare unita) e unita di fatto con la particella 1597, sub 1 del foglio 19.

Il Curatore ha comunicato che: “E’ in corso altresì la messa in sicurezza del confine retrostante l’Hotel essendo franata porzione della strada comunale soprastante. Le spese afferenti l’esecuzione dei lavori, che sono quasi ultimati, attualmente quantificati in euro 50.000,00 oltre oneri di sicurezza ed IVA rimangono a carico del fallimento.

Gli eventuali ulteriori compensi e lavori che l’acquirente dovesse ritenere di dover fare restano a carico dell’acquirente stesso in tal modo esonerando il fallimento da ogni e qualunque ulteriore onere.

Si fa presente che a causa della predetta frana è stata interrotta dal curatore temporaneamente la condotta esterna del gas che verrà ripristinata non appena saranno ultimati i lavori.

E’ in corso anche la verifica della vigenza della certificazione antincendio della struttura, l’iter per l’eventuale rinnovo e/o nuovo rilascio sarà avviato dal curatore ma conclusa dall’acquirente con oneri a suo carico.

Si fa altresì presente che rispetto a quanto risulta dalla perizia in atti le porte di quasi tutte le stanze risultano danneggiate e che tale circostanza è stata tenuta in considerazione per la determinazione dell’attuale prezzo di vendita”

\*\*\*

Nel presente avviso di vendita si fa espresso richiamo alle perizie di stima, quale parte integrante e sostanziale dello stesso avviso di vendita e che pertanto devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

Le perizie devono essere consultate dall’acquirente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. Possono essere consultate sui siti *internet* [www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche.**

**Si fa presente che a norma dell’art. 46 DPR 06/06/2001 n. 380 l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare - a proprie esclusive spese - domanda di permesso in sanatoria.**

**Il complesso aziendale non è affittato, non è funzionante ed è nella piena disponibilità del fallimento.**  
La vendita avviene a corpo e non a misura **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 e non è soggetta in quanto vendita forzata 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) anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

**Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ripristino ed adeguamento o messa a norma alle vigenti normative, anche in tema di sicurezza, prevenzione, infortunistica e tutela della salute, relativi ai beni costituenti il Ramo di azienda, sono integralmente a carico della società acquirente, senza alcun diritto di manleva o rivalsa o rimborso nei confronti della procedura fallimentare ivi comprese le eventuali volture delle utenze e delle licenze e/o loro adeguamenti.**

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

**Si avvisa ancora una volta che chi acquista il lotto n. 1) si obbliga ad acquistare, contestualmente al trasferimento del complesso aziendale anche la porzione immobiliare di proprietà di terzi aggregata**

**al complesso aziendale riportate in catasto al Foglio di mappa 19 Particella 1597 sub 1 per la somma di euro 60.000,00 oltre spese collegate alla vendita.**

**Tali somme sotto indicate dovranno essere versate nei termini della presente vendita coattiva unitamente al saldo e spese di aggiudicazione.**

**Successivamente, al trasferimento, l'acquirente potrà procedere a proprie spese ed onere con l'eventuale fusione catastale tra la predetta porzione immobiliare ed il complesso aziendale.**

Si precisa altresì che sempre in merito al lotto 1):

a) La società acquirente non succederà in tutti i contratti pertinenti al Ramo di azienda, privi di carattere personale, ma esclusivamente nei contratti di fornitura di acqua e di energia elettrica salvo che debbano essere stipulati ex novo perché il complesso aziendale è chiuso e non funzionante.

L'eventuale successione della società acquirente nei predetti contratti di fornitura non comporterà il subentro della medesima nei crediti e nei debiti relativi alle prestazioni già rese, crediti e debiti che resteranno rispettivamente a favore ed a carico della procedura fallimentare.

b) Si dà atto che non vi sono attualmente e non vi saranno alla data del trasferimento rapporti in essere con personale dipendente relativi al Ramo di azienda, nei quali debba subentrare la società acquirente, ai sensi dell'art. 2112 cod. civ.

c) Tutti gli eventuali crediti e tutti gli eventuali debiti relativi al Ramo di azienda, sorti prima della data odierna, non verranno trasferiti alla società acquirente e continueranno a competere ed a gravare esclusivamente sulla procedura fallimentare, la quale, pertanto, sarà l'unica legittimata ovvero obbligata, a seconda dei casi, a ricevere ovvero a pagare qualsiasi somma in relazione a, rispettivamente, i predetti crediti e debiti ed a compiere le attività necessarie od opportune per la loro gestione.

d) Ai sensi dell'art. 105, comma 4, della legge fallimentare, è esclusa la responsabilità della società acquirente per tutti gli eventuali debiti relativi al Ramo di azienda, sorti prima della data del trasferimento, anche se derivanti da contratti pertinenti al Ramo di azienda, ivi inclusi i contratti di lavoro subordinato, ed anche se pretesi o richiesti dopo la data medesima. Ciò in deroga a quanto previsto dall'art. 2560, comma 2, cod. civ.

\*\*\*\*\*

## II

### DISPOSIZIONI SULLA VENDITA

**La VENDITA SENZA INCANTO, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 572 e 573 cpc, avverrà alle seguenti condizioni:**

**Data esame offerte: 18 GIUGNO 2024 ore 10:00**

**Termine presentazione offerte:** entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte sia depositate in formato digitale che in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

**Luogo presentazione offerte:** in caso di offerta con modalità analogica, l'offerente deve presentare la propria offerta di acquisto con le modalità di cui si dirà meglio appresso, presso lo studio del professionista delegato in Vibo Valentia alla via Mons. Sorbilli, 6

**Luogo esame offerte:** sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, sita in Vibo Valentia Corso Umberto I n. 160 Palazzo D'Alcontres.

### II.1

#### VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G. E. con provvedimento del 07.05.2018, è la società "**Edicom Finance**", corrente in Padova, Via Piazzetta Amleto Sartori n. 18, p. iva 05091140961, iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, nel luogo come sopra indicato.

**Assistenza a cura del Gestore:** Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13 e dalle 14,30 alle 17 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Sede di Venezia-Mestre tel 0415369911, fax 0415361293;
  - Sede di Palermo tel 0917308290, fax 0916261372;
  - mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- Chat disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

## II.II

### SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c.

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

## II.III

### MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari, come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la BANCA SELLA, IBAN: IT02A0326812000052914015770.

Tale bonifico deve perfezionarsi **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura **cauzione**, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

## II.IV

### VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

La validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile<sup>1 2 3</sup>.  
Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.  
L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre il 10% rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
- se prevede un pagamento del saldo prezzo in un tempo superiori a 120 giorni.
- se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore di seguito indicato; **detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto**; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, verranno comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita

## II.V

### OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>  
<https://venditepubbliche.giustizia.it>  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso

<sup>1</sup> Art. 571 c.p.c. - Offerte di acquisto (1)

[I]. Ognuno, tranne il debitore [323 l. 378 l. 1471 c.c.], è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

[II]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [119; 86 att.], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

[III]. L'offerta è irrevocabile, salvo che:

1) abrogato;

2) il giudice ordina l'incanto;

3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

[IV]. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

<sup>2</sup> Art. 572 c.p.c. - Deliberazione sull'offerta

[I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [485] e i creditori iscritti non intervenuti [498].

[II]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione stabilisce l'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

[III]. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

[IV]. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577

<sup>3</sup> Art. 573 c.p.c. - Gara tra gli offerenti.

[I]. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

[II]. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

[III]. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

[IV]. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica dev'essere presentata entro le ore 13 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte e deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, le modalità ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;
- la dichiarazione di avere letto l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet o presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Vibo Valentia) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio;

Dovrà inoltre essere allegato:

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
- in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società il certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dal quale tra l'altro dovranno desumersi i poteri spettanti all'organo amministrativo e copia della partita IVA o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;
- in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;
- in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina.

L'offerente dovrà pure indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

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 od 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-2 code* dell'*International Organization for Standardization*.



Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (botone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (botone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta. Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia**, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e

non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta nelle forme previste nell'avviso.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

**Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal GE, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.**

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

## II.VI

### OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato in Vibo Valentia Via Mons. Sorbilli n. 6, all'indirizzo suindicato, una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura e del fallimento.
- il numero o altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto, le modalità ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;
- la dichiarazione di avere letto l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito *internet* o presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Vibo Valentia) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Dovrà inoltre essere allegato:

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
  - l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
  - in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società il certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dal quale tra l'altro dovranno desumersi i poteri spettanti all'organo amministrativo e copia della partita IVA o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;
  - in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;
  - in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina
- 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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora di presentazione dell'offerta stessa.

**L'assegno circolare non trasferibile per la cauzione (10% del prezzo offerto) intestato a Fall. 19/19 R.G. dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista specializzato od il proprio delegato *ad hoc* sigillerà idoneamente al momento del deposito.**

## II. VII

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Nel caso di unica offerta, a norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

In ipotesi di più offerte valide, il professionista specializzato ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo del 4% del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

**Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la sala d'asta.**

- Si avvisa che in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.

- Ove la vendita vada deserta si procederà a nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c. disponendo la vendita con incanto solo ove il sottoscritto professionista ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. In caso di vendita con incanto il rilancio minimo dovrà essere pari al 10% del prezzo base e la presentazione delle domande di partecipazione dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita con le stesse modalità già indicate in caso di offerta analogica o digitale nella vendita senza incanto. Il professionista provvede alle operazioni dell'incanto ed all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.

**- Si avvisa che non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c. salvo quanto previsto dall'art. 107 L.F. in caso di sospensione della vendita in presenza di offerta migliorativa disciplinata come di seguito fatti salvi i poteri del Giudice Delegato ex art. 108 L.F.**

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 107 e 108 L.F., se entro 10 giorni dalla stessa dovessero pervenire al curatore fallimentare offerte irrevocabili di acquisto aumentate del 20% del prezzo di aggiudicazione con versamento del 30% del prezzo offerto a titolo di cauzione, l'aggiudicazione verrà sospesa e fissata una gara presso il professionista tra l'aggiudicatario e l'offerente in aumento con offerta minima non inferiore al 10% del prezzo a base di gara che verrà fissata dal professionista al momento della gara stessa.

Laddove dovesse rimanere aggiudicatario l'offerente in aumento verrà immediatamente restituita la cauzione all'aggiudicatario che comunque manterrà la facoltà di acquistare il complesso aziendale al prezzo iniziale di aggiudicazione nel caso in cui il nuovo aggiudicatario dovesse successivamente decadere.

Nel caso in cui voglia esercitare tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà far pervenire formale comunicazione via pec al professionista in tal senso entro 10 giorni dalla comunicazione di decadenza depositando entro i successivi tre giorni presso lo studio legale del professionista (previo appuntamento telefonico con il professionista stessa) copia cartacea della stessa comunicazione con allegato assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento pari al 10% del prezzo iniziale di aggiudicazione a titolo di cauzione.

A tal punto, verrà redatto nuovo verbale di aggiudicazione con rimessione in termini per il versamento del saldo di aggiudicazione e spese collegate alla vendita per come indicati nel successivo capitolo.

## II.VIII

### Versamento del prezzo

- L'offerente dovrà, **nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione**, depositare presso lo studio legale in Vibo Valentia alla via Mons. Sorbilli n. 6, piano primo negli orari di studio,

**asegni circolari non trasferibili intestati a: Fall. n. 19/19 Trib VV- contenenti:**

a) il residuo prezzo di vendita, detratto l'importo per cauzione già versato;

b) una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione quale acconto per le spese collegate alla vendita **per tali intendendosi i costi (spese e compensi notarili per la registrazione e trascrizione dell'atto); sono invece a carico del fallimento i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione**, ove la detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista nel termine di 15 giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

Si precisa che nel verbale di aggiudicazione il curatore fallimentare potrà indicare una diversa somma.

**nonché asegni circolari non trasferibili intestati a: Fall 19/19 RG - contenenti:**

c) la somma di euro 60.000,00 quale anticipazione per l'acquisto della porzione immobiliare di proprietà di terzi aggregata al complesso aziendale;

d) la somma di euro 10.000,00 a titolo di anticipo spese per il trasferimento della predetta porzione immobiliare che avverrà con acquisto contestuale al complesso aziendale le cui spese resteranno appunto a carico dell'aggiudicatario. Qualora le somme versate a titolo di anticipo spese di cui alle lett. b) e d) non siano sufficienti, l'aggiudicatario dovrà versare l'ulteriore somma comunicata dal professionista specializzato entro 15 giorni dalla comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- Si avverte che il mancato versamento anche di parte delle somme dovute di cui alle lett. a), b), c) e d) nel termine ultimo indicato nel verbale di aggiudicazione ovvero eventualmente prorogato ovvero rateizzato su autorizzazione del Giudice Delegato per giustificato motivo, comporterà decadenza dall'aggiudicazione con conseguente perdita delle cauzioni e rate già versate a titolo di multa, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 co II cpc (richiamato dall'art. 574, comma 3, cpc).

- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto), nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- nel caso di cui al precedente punto, si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito;

- 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 propria 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 consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Vibo Valentia – Fall 19/19. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nell'atto 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 atto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista specializzato.

**Si avvisa che:** - ai sensi dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (**solo se condominiali**);

#### II.IX

##### ATTO DI TRASFERIMENTO

- L'intero complesso aziendale turistico-alberghiero viene venduto unitamente con la procedura esecutiva immobiliare a mezzo del professionista specializzato già nominato che si occuperà esclusivamente della fase della vendita in quanto l'atto di trasferimento avverrà tramite atto notarile a ministero del Notaio, dott. Giampiero Monteleone;

- L'atto di trasferimento a ministero del Notaio Monteleone si comporrà di due vendite e più precisamente il trasferimento del complesso aziendale direttamente dal curatore fallimentare ed il trasferimento della porzione immobiliare aggregata al complesso aziendale, da parte dei terzi proprietari comodanti con partecipazione dei medesimi direttamente o tramite procuratore speciale.

#### II.X

##### MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul **Portale delle Vendite Telematiche**, sui siti internet: [www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e mediante sistema Aste.click, sarà pubblicato sul Il Sole 24 ore o La Repubblica nonché sul quindicinale Rivista delle Aste Giudiziarie, e pec target.

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni.

Le visite presso il complesso aziendale potranno avvenire previa richiesta inoltrata sul PVP al Curatore fallimentare pec: [f19.2019vibovalentia@pecfallimenti.it](mailto:f19.2019vibovalentia@pecfallimenti.it), tel 0963/472673, cell 349525217.

Non verranno effettuate visite nella settimana precedente la vendita.

##### FATTA AVVERTENZA

- che le relazioni di stima sono state fornite dai professionisti esterni che le hanno redatte, pertanto, riproducono gli originali e non possono essere modificate o trascritte e possono pertanto risultare non accessibili;

- che le informazioni, condizioni e termini delle perizie di stima, dell'avviso di vendita pubblicata sui siti internet e l'avviso di vendita devono ritenersi conosciuti ed accettati dagli offerenti con la presentazione dell'offerta di acquisto o della domanda di partecipazione;

- che va riservata al Giudice Delegato o al Curatore fallimentare la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

Vibo Valentia, li 5.4.2024



Il Professionista  
Michela Fiorillo