

Tribunale Civile di S. Maria C.V.

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO "CIMA s.a.s." n. 7277/1996

Giudice Delegato: dott.ssa V. Castaldo

Curatore Fallimentare: Avv. Maria De Chiara

**AVVISO di VENDITA di BENI IMMOBILI con PROCEDURA
COMPETITIVA ex ART. 107 L.F. - ASTA**

Il Curatore del fallimento in epigrafe, Avv. Maria De Chiara, nel proprio Studio in S. Maria C.V., alla Via Melorio, Parco Piga, autorizzato a norma dell'art. 104 ter L.F. con provvedimento del Giudice Delegato dott.ssa Valeria Castaldo, alla presenza di 2 testimoni, ha fissato per il giorno **16.04.2025** il secondo tentativo di vendita con procedura competitiva ex art. 107 L.F. dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO):

1) piena proprietà dell'immobile urbano con i seguenti riferimenti catastali: N.C.E.U. di Calvi Risorta, sezione urbana, foglio 12, p.lla 204, sub 2 che come da perizia allegata risulta confinare con la proprietà di _____ sud, con la proprietà di _____ ad est, con il cortile comune ad ovest e con la proprietà di _____ a nord;

2) piena proprietà dell'immobile urbano con i seguenti riferimenti catastali: N.C.E.U. di Calvi Risorta, sezione urbana, foglio 12, p.lla 58, sub 1 che come da perizia allegata risulta confinare a nord con la proprietà di _____ a sud con via Garibaldi, ad est con la proprietà _____ e ad ovest con la proprietà eredi I _____

Prezzo base € 22.937,60 (euro ventiduemilanovecentotrentasetta/60/00), prezzo ulteriormente ribassato del 20% rispetto alla seconda asta

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (euro _____ /00).

Il lotto unico è stata valutata nella perizia dall'ing. Arcangelo Papale in complessivi € 56.000; la cessione è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa; ricordando che l'imposta proporzionale di registro è comunque dovuta per un importo minimo di € 1.000. Qualora l'acquirente sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la determinazione dell'imponibile ai fini dell'imposta di registro può, per tale porzione materiale, su richiesta dell'acquirente medesimo, avvenire in base al sistema del "prezzo valore" (ai sensi dell'articolo 1, co. 497, Legge 266/2005 e come confermato dalla CM 2/2014 § 6.1).

Il prezzo base del **lotto unico**, per complessivi € 22.937,60, è pari al valore della perizia detratto l'ulteriore 20% (le prime vendite sono andate deserte); eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Descrizione sommaria

La proprietà interessata dalla perizia di stima è costituita da due unità immobiliari.

La prima è situata nel centro storico di Calvi Risorta. L'unità immobiliare in questione presenta un'elevazione di circa 112 m dal livello del mare. Sulla visura catastale è riportato ancora l'usufrutto per 1/3 a favore della sig.ra [redacted], deceduta, per cui bisogna effettuare l'operazione di voltura a carico dell'acquirente.

L'immobile confina a sud con la proprietà di [redacted] (stesso palazzo), ad ovest con il cortile comune, ad est con la proprietà di [redacted] (altro palazzo) ed a nord con la proprietà di [redacted] (stesso palazzo). L'immobile è ubicato in zona di vecchio insediamento urbanistico.

Ad esso si accede da via Napoli n. 36 attraverso un unico ingresso principale carraio, un androne ed un cortile in comune. Esso si compone di un piano terra, di un primo piano e da un suppenno con copertura costituita da tettoia a falde inclinate. Il piano terra è costituito da una stanza adibita a cucina-pranzo con ingresso dal cortile comune; il primo piano è composto da disimpegno, da una stanza da letto, e da un bagno; il suppenno è in carenti condizioni di manutenzione e necessita di una ristrutturazione. Il cortile comune offre la possibilità di parcheggio.

Con riferimento alla seconda proprietà immobiliare, la stessa si trova in Calvi Risorta alla via Garibaldi n. 28 ed è situata nel centro storico del paese. L'unità immobiliare in questione presenta un'elevazione di circa 112 m dal livello del mare. Sulla visura catastale è riportato ancora l'usufrutto per 1/3 a favore della sig.ra [redacted] deceduta, per cui bisogna effettuare l'operazione di voltura a carico dell'acquirente. L'intero fabbricato (si compone di sub 1 e 2) confina a sud con via Garibaldi, ad est con la proprietà [redacted] (altro palazzo), ad ovest con la proprietà eredi [redacted] (altro palazzo) e a nord con la proprietà [redacted] (altro palazzo). L'unità immobiliare (p.lla 58, sub 1) presenta un piano terra, un primo piano ed un secondo piano con suppenno a copertura a falda inclinata ed affaccia su via Garibaldi.

Il piano terra è composto da una stanza da pranzo, da un cucinino e da un piccolo ripostiglio sottostante la scala; l'accesso può avvenire da via Garibaldi n. 28 e dal cortile in comune. Il primo piano è composto da un disimpegno, da una stanza da letto e da un bagno; il secondo piano è composto da un vano non praticabile, è stato classificato come "locaie di sgombero", presenta nel solaio calpestio un vuoto circolare di mt 1,40 di diametro che dovrebbe probabilmente servire per l'installazione di una scala.

L'unità immobiliare risulta attualmente disabitata ed è carente di manutenzione.

Per la realtà giuridica e per ogni ulteriore notizia riguardante gli immobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Arcangelo Papale del 20.05.2013 che si allega alla presente

Stato dell'immobile

L'unità immobiliare risulta essere libera.

Condizioni di vendita

La vendita è disposta a corpo e non a misura, con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene suindicato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le quote condominiali dovute per legge. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di 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 degli impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

Modalità di partecipazione

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella tradizionale forma cartacea (offerente tradizionale).

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa al curatore Avv. Maria de Chiara con Studio in S. Maria C.V. (CE), alla Via Melorio, Parco Piga entro le ore 12,30 del giorno 14.04.2025.

La busta chiusa potrà essere consegnata a mano ovvero spedita a mezzo posta/corriere. Farà comunque fede la data e l'ora di ricevimento da parte dell'ufficio della curatela, indipendentemente dalla data di spedizione. Sulla busta, a cura del ricevente, sarà indicata la data e l'ora della ricezione.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la data fissata per l'esame delle offerte ed il nome della procedura fallimentare "Fallimento CIMA COSTRUZIONI GENERALI DI MARRAPESE ANTONIETTA & C. S.A.S."; nessuna altra indicazione, né il nome delle parti o altro deve essere apposto sulla busta. Nel caso di consegna a mano ovvero spedita a mezzo posta/corriere, l'offerta in busta chiusa – che dovrà rispettare le condizioni appena enunciate – dovrà essere inserita in altra busta che sarà oggetto di spedizione.

Tutte le buste contenenti offerte di acquisto per il lotto oggetto di vendita sono aperte il giorno ed all'ora fissati per la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti dal Curatore fallimentare, il

quale verbalizza gli estremi dell'offerente e degli assegni allegati all'offerta. Gli offerenti saranno successivamente chiamati nominativamente nel corso della procedura cui si riferisce l'offerta presentata e verranno identificati mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (Partita Iva se l'offerta viene presentata da persona fisica nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza (e, se diverso il domicilio), lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta fatta eccezione per i casi in cui si tratti di mandatario munito di procura speciale notarile, procuratore legale per persona da nominare e legale rappresentante per società o persona giuridica); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora il bene acquistato debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179, ultimo comma, c.c. nel rogito notarile. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o Ente, dovrà essere indicata la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la Partita Iva, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo PEC e dovrà essere allegato certificato CCIAA aggiornato da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento di identità dell'offerente che abbia tutti i poteri di firma per formulare l'offerta.

b) fotocopia del documento di identità dell'offerente o visura camerale aggiornata nel caso sia una società o un ente;

c) i dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, inteso al netto di spese ed imposte, a pena di inefficacia dell'offerta;

e) indicazione se si intenda fruire delle agevolazioni fiscali (con documentazione apposita, da produrre in caso di aggiudicazione);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dei dati e dei documenti, anche tavolari, relativi agli immobili per cui viene presentata l'offerta;

g) all'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "CIMA COSTRUZIONI GENERALI DI MARRAPESE ANTONIETTA & C. S.A.S." per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Aggiudicazione

Le buste chiuse saranno aperte il **giorno 16.04.2025** presso lo Studio del curatore, alla presenza di due testimoni, invitato il Comitato dei Creditori, se nominato.

In caso di unica offerta valida il curatore aggiudicherà provvisoriamente il lotto. In caso di più offerte valide, si procederà a gara di tutti gli offerenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta e con aumento minimo già specificato. I beni verranno provvisoriamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di mancanza di rilanci ed a parità di prezzo delle offerte presentate, l'assegnazione provvisoria avverrà all'offerente che avrà presentato per primo l'offerta secondo quanto annotato sulla busta dall'ufficio della curatela. L'offerente non è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita nel giorno e nel luogo indicati. L'assegnazione provvisoria e l'eventuale successiva definitiva aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell'offerente non comparso in udienza, qualora si tratti di offerta unica o di offerta più alta.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione. Non sono ammesse offerte a norma dell'art. 572 del codice di procedura civile, con riduzione fino ad un quarto del prezzo.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

Ai sensi dell'art. 107 L.F., la curatela darà notizia della presente procedura competitiva agli eventuali creditori muniti di privilegio e informerà degli esiti della stessa il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori (se nominato), depositando la relativa documentazione.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

La comunicazione della definitività dell'aggiudicazione all'unico offerente ovvero all'offerente che in gara avrà espresso il prezzo più alto avverrà non prima del decorso del termine di cui all'art. 108 L.F.. Si precisa quindi che la ricezione delle offerte e il procedimento di selezione ed individuazione del miglior offerente, sino al completamento dell'iter per la vendita – interessato ed inciso anche dalle previsioni di cui all'art. 107, commi 4 e 5 L.F. e di cui all'art. 108, co. 1, L.F. -, alla definitiva scelta dell'acquirente ed all'accettazione dell'offerta di acquisto, non comportano alcun impegno da parte del fallimento e del curatore né alcun diritto in capo agli offerenti se non alla restituzione della cauzione nei casi previsti.

L'offerente, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge, al momento della stipula dell'atto di compravendita, da effettuarsi entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della sua offerta da parte del fallimento presso lo studio notarile indicato dalla procedura fallimentare.

In caso di inadempimento dell'originario definitivo aggiudicatario, fatta salva la perdita della cauzione dal medesimo versata e la possibilità per il fallimento di dimostrare e chiedere il maggiore danno, si avrà l'automatico subingresso del secondo migliore offerente, che sarà quindi invitato dal Curatore ad effettuare il versamento del dovuto (prezzo, oltre imposte ed oneri tutti per il trasferimento della proprietà) ed a stipulare il rogito notarile entro il termine massimo di 60 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione.

Nel rogito notarile, l'acquirente assume l'obbligo di procurare presso il Giudice Delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 2, L.F..

Tutte le spese, comprese le imposte e l'onorario del Notaio, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, compresi gli oneri per l'eventuale predisposizione del certificato di prestazione energetica (APE), ove richiesto, nonché gli oneri per la cancellazione dei gravami. Si specifica che all'intavolazione del decreto di cui all'art. 108, comma 2, L.F. provvederà, su incarico ed a spese dell'aggiudicatario, il Notaio rogante, cui il Curatore fallimentare provvederà a consegnare il numero necessario di copie autentiche del predetto decreto ex art. 108, comma 2, L.F.. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, e quindi in caso di mancata stipula del rogito notarile con contestuale pagamento del saldo del prezzo nel termine sopra previsto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione e sarà tenuto al pagamento della differenza in caso di minore realizzo della successiva vendita del bene.

Pubblicità

Si comunica che uno stralcio del presente avviso di vendita, sarà **pubblicato**, almeno 20 giorni prima del giorno fissato per la vendita, a cura del Curatore, sul portale internet delle procedure concorsuali (<http://www.astegiudiziarie.it>) ovvero altre forme di pubblicità anche locali a mezzo di società specializzata.

Per ulteriori informazioni e dettagli, contattare il curatore fallimentare Avv. Maria De Chiara – Tel 0823.797741 –, e-mail pec: avv.maria.dechiara@pec.it I beni immobili potranno essere visionati previo appuntamento da concordare con l'ufficio del curatore.

S. Maria C.V, li 12.02.2025