TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTI

Procedura Fallimentare n. 1154/1987 R.F.

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI CAUZIONATE

La sottoscritta Dott.ssa Laura Dora Labate, con studio in Reggio Calabria, Via Cavour n. 19, Curatore del Fallimento n. 1154/1987 R.F. Ambrosio Domenico Ferdinando,

PREMESSO CHE

- risulta acquisita all'attivo della procedura la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Campo Calabro (RC), Via Patera n. 3, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 14, alla particella n. 40, in categoria A/6 – Fabbricato Rurale, classe 2, consistenza 4,5 vani;
- il bene è stato oggetto di stima da parte dell'Arch. Marcantonio Galati con relazione del 29.09.2022 e successiva integrazione del 20.12.2022;
- il bene è stato oggetto di verifica dell'eventuale sconfinamento e di stima dei costi connessi da parte dell'Ing. Francesco Fascì, giusto provvedimento del Giudice Delegato del 22.05.2026;
- con provvedimento del 10.11.2026, reso sull'istanza n. 19/2026 della Curatela, il Giudice Delegato ha autorizzato l'espletamento di un terzo invito a presentare offerte, con pubblicità potenziata tramite il gestore Gruppo Edicom S.p.A., alle condizioni indicate nell'istanza autorizzata e precisamente con un'ulteriore riduzione del 25% dell'offerta minima rispetto al precedente esperimento, il versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto ed il pagamento del saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione;

Visto l'art. 107 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (Legge Fallimentare),

INVITA

chiunque fosse interessato all'acquisto dell'immobile di seguito descritto **a presentare offerta irrevocabile di acquisto, cauzionata al 10% del prezzo offerto,** alle condizioni indicate nel presente avviso.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico né proposta contrattuale vincolante per la Procedura, ma mero invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto nell'ambito della procedura competitiva prevista dall'art. 107 L.F.

La ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo di vendita in capo alla Curatela, restando ogni determinazione subordinata alle autorizzazioni ed agli adempimenti previsti dalla legge e dai provvedimenti degli Organi della Procedura.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'immobile acquisito all'attivo della procedura fallimentare, sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Via Patera n. 3, consistente in un fabbricato a tre piani fuori terra oltre lastrico solare, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 14, particella n. 40, categoria A/6, classe 2, consistenza 4,5 vani, con le caratteristiche, difformità e criticità risultanti dalla documentazione tecnica richiamata nel presente invito.

L'immobile è composto da due appartamenti, uno per ciascun piano abitativo, oltre al piano terra adibito a magazzino, vano scala e locale ripostiglio.

Per una completa descrizione del bene si rinvia alla relazione di stima del 29.09.2022 ed alla successiva integrazione del 20.12.2022 a firma dell'Arch. Marcantonio Galati, nonché alla "Relazione di Consulenza Tecnica finalizzata alla verifica di sconfinamenti del bene immobile sito in Campo Calabro alla Via Patera" a firma del dott. ing. Francesco Fascì, depositate agli atti della procedura.

Prezzo base: € 49.984,00 (diconsi euro quarantanovemilanovecentoottantaquattro/00)

Offerta minima: € 37.488,00 (diconsi euro trentasettemilaquattrocentoottantotto/00)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

CRITICITÀ DEL BENE – AVVERTENZE ESSENZIALI

Si rappresenta espressamente che, come evidenziato nella "Relazione di Consulenza Tecnica finalizzata alla verifica di sconfinamenti del bene immobile sito in Campo Calabro alla Via Patera" a firma del dott. ing. Francesco Fascì, depositata agli atti della procedura, il bene presenta criticità urbanistiche, catastali e di confine, delle quali viene data puntuale evidenza ai fini del presente invito ad offrire.

In particolare:

- l'immobile risulta realizzato in epoca antecedente al 1967 e interessato da pratica di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, allo stato non definita;
- risultano evidenziate difformità catastali relative all'impronta del fabbricato;
- è stato accertato uno sconfinamento su porzioni delle particelle nn. 1179 (per circa mq 10), 1180 (per circa mq 4,5) e 41 (per circa mq 2) del foglio 14;
- in relazione alle porzioni di terreno interessate dallo sconfinamento del fabbricato, risulta pendente giudizio civile nel quale è stata proposta domanda riconvenzionale di accertamento dell'intervenuta usucapione delle aree occupate. Tale domanda giudiziale non risulta allo stato definita; gli offerenti sono pertanto resi edotti dell'esistenza del contenzioso e dei possibili effetti che potranno derivare dall'esito del relativo giudizio;
- allo stato non è possibile determinare con assoluta certezza gli eventuali costi necessari alla regolarizzazione delle predette circostanze;

La partecipazione al presente invito presuppone l'avvenuta consultazione della documentazione tecnica richiamata e depositata agli atti della procedura e comporta l'integrale accettazione dello stato di fatto e di diritto del bene. L'offerente assume a proprio esclusivo carico ogni verifica e rischio connesso alla situazione urbanistica, edilizia, catastale e materiale dell'immobile, ivi compresi gli sconfinamenti accertati e il contenzioso sopra richiamato, con esclusione di qualsivoglia responsabilità della Curatela, nei limiti consentiti dalla legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno far pervenire presso lo studio del Curatore, sito in Reggio Calabria, Via Cavour n. 19, dalla data del 17.11.2026, data di pubblicazione del presente avviso ed entro le ore 12.00 del 17.12.2026, la propria offerta irrevocabile di acquisto ai sensi dell'art. 1329 del Codice Civile, redatta per iscritto, in regola con l'imposta di bollo, ed inserita in busta chiusa, accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Fallimento n. 1154/1987 Ambrosio Domenico Ferdinando", inserito nella medesima busta chiusa, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione infruttifera.

La busta all'esterno dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Offerta irrevocabile di acquisto Fallimento n. 1154/1987 Ambrosio Domenico Ferdinando".

La stessa dovrà essere depositata a mani presso lo studio del Curatore.

In ogni caso la busta contenente l'offerta dovrà pervenire improrogabilmente entro le ore 12.00 del 17.12.2026, pena l'irricevibilità della stessa.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate con modalità diverse da quelle previste nel presente invito.

Gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta in bollo (marca da € 16,00), dovrà contenere i seguenti elementi:

1) Esatta identificazione dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), l'indicazione del regime patrimoniale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

2) il numero della procedura: Fallimento n. 1154/1987 Ambrosio Domenico Ferdinando;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, pena l'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;

4) il termine proposto per il pagamento del saldo prezzo, comunque non superiore a 90 giorni dall'eventuale aggiudicazione;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente invito ad offrire e di averne compreso il contenuto, della documentazione tecnica richiamata e di accettare integralmente lo stato di fatto e di diritto del bene, esonerando la procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia;

6) assegno circolare non trasferibile, intestato a "Fallimento n. 1154/1987 Ambrosio Domenico Ferdinando", a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Tale deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione; sarà trattenuto dalla Procedura in caso di aggiudicazione e successivo mancato versamento del saldo prezzo nel termine assegnato. La mancata costituzione della cauzione comporta l'inammissibilità dell'offerta. Non saranno ritenute valide offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita all'offerente, senza interessi, a seguito delle determinazioni degli Organi della Procedura.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, ove trattatasi di impresa, la visura camerale aggiornata unitamente alla documentazione attestanti i poteri del legale rappresentante;

2. assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura fallimentare, di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione infruttifera.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c.

MODALITÀ DI ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà il giorno 18.12.2026 alle ore 15.00 presso lo studio del Curatore in Reggio Calabria alla via Cavour 19.

Tutte le offerte pervenute saranno aperte ed esaminate dal Curatore, alla presenza degli offerenti eventualmente intervenuti ovvero dei legali rappresentanti delle società offerenti, al fine di verificarne la regolarità formale e la rispondenza alle condizioni del presente invito.

Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

All'esito dell'apertura delle buste e della verifica di ammissibilità delle offerte, la Curatela provvederà a depositare il verbale e le offerte pervenute agli atti della procedura, sottoponendoli al Giudice Delegato per le determinazioni di competenza.

La presentazione dell'offerta comporta accettazione integrale delle condizioni previste nel presente invito.

La presentazione e l'esame delle offerte non comportano aggiudicazione né fanno sorgere alcun obbligo di vendita in capo alla Procedura.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di eventuale aggiudicazione, il saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà essere corrisposto entro il termine perentorio di giorni 90 dall'aggiudicazione, secondo le modalità che saranno comunicate dalla Curatela, nel rispetto delle determinazioni degli Organi della Procedura.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse al versamento del saldo del prezzo nel termine assegnato, il deposito cauzionale non verrà restituito, ma sarà incamerato a titolo di penale.

Restano a carico dell'eventuale aggiudicatario le imposte, le tasse, le spese e gli oneri inerenti al trasferimento del bene.

PUBBLICITÀ

Il presente invito sarà pubblicato, per il tramite del gestore Gruppo Edicom S.p.A., sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti **www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it**, Rivista delle Aste Giudiziarie, ADM – Auction Digital Marketing, Free Press, Servizio Aste.Click, Postal Target Cumulativo, Gps Aste per un periodo di 30 giorni antecedenti il termine fissato per la presentazione delle offerte.

INFORMAZIONI

Per informazioni, esame della documentazione tecnica e visite dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al Curatore della procedura dott.ssa Laura Dora Labate con studio in Reggio Calabria via Cavour 19, MOBILE: +39. 3357413682, e-mail: lauralabate@virgilio.it, PEC: lauradoralabate@pec.it.

Reggio Calabria, 12.11.2026

Il Curatore

Dott.ssa Laura Dora Labate

