

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Dott. Bruno Mario Guarnieri, nella sua qualità di Commissario liquidatore della procedura richiamata in epigrafe, nominato con D.M. n.392 del 12 Settembre 2013;

**PREMESSO**

che il Ministero dello Sviluppo Economico in data 22.11.2024 prot. n.0112649, ha autorizzato la vendita, senza incanto, del compendio immobiliare di proprietà del Consorzio Agrario Green Calabria Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa,

**AVVISA**

che il giorno **22 Maggio 2025 alle ore 16,00** in Matera, alla via Passarelli n.1, innanzi al Notaio Dott. Brunella CARRIERO,

**SI PROCEDERA'**

alla vendita, senza incanto, dei seguenti immobili, così identificati:

**LOTTO N.1:** Complesso immobiliare ubicato in Cassano allo Jonio (località Doria), in catasto identificato al N.C.E.U. al foglio 61, particella 201, zona cens. 2, cat. D/8, rendita €5.696,52.

Il lotto ha una superficie di 3.650 mq. ed è costituito da:

- un **capannone**, realizzato negli anni 60 con una superficie coperta di circa 1.075. mq. e altezza di m. 5,00;
- un locale esterno al capannone destinato al **deposito fitofarmaci** con una superficie coperta di circa 20 mq.;
- una **area di corte** ad uso esclusivo di circa 2.575 mq.;
- un **impianto per la distribuzione** di carburante agricolo con una superficie di 20 m..

Il capannone è ubicato nel centro abitato in località Doria ed accessibile dalla SP. 166 attraverso un cancello. L'area è delimitata da una recinzione costituita da un muretto in mattoni sormontato da un'inferriata.

Il **capannone**, è realizzato con strutture portanti in carpenteria metallica e con una copertura ad arco con lastre di cemento amianto. I muri sono in muratura di mattoni, intonacata sui due lati. Il pavimento è in battuto di cemento in condizioni di manutenzione precarie.

Il locale adibito al **deposito fitofarmaci** è realizzato con le stesse modalità costruttive del capannone ed è posizionato sul lato sinistro dal capannone da cui è accessibile.

Nel capannone trovano posto un locale WC, uno spogliatoio ed un locale ufficio, realizzato in muratura con sovrastante telaio vetrato. L'immobile, pur non essendo più utilizzato, è in uno stato di conservazione discreto con segni di degrado riconducibili alla mancata esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria. La circostanza che vede la copertura realizzata in lastre ondulate di cemento-amianto rende indifferibile la realizzazione di interventi di bonifica e messa in sicurezza richiesti dalla normativa nazionale.

La **corte** esterna ad uso esclusivo dell'impianto è recintata e accoglie al suo interno l'impianto di distribuzione carburanti agricoli. La corte ha una forma rettangolare e si estende per una superficie complessiva di circa 2.570 mq..

L'**impianto per la distribuzione del carburante** agricolo è realizzato sul lato sinistro della corte ed è costituito da un locale di circa 20 mq., delimitata lungo il lato prospiciente il cortile da una pedana rialzata sormontata da una tettoia in cemento su cui si aprono due piccoli locali chiusi da una saracinesca in ferro. L'impianto è fornito di un serbatoio interrato della capacità di 30 mc..

L'immobile è in condizioni di conservazione normali, mentre l'impianto di distribuzione del carburante necessita di interventi di manutenzione straordinaria per permetterne l'utilizzo.

#### **Destinazione urbanistica delle aree.**

L'area oggetto di stima è classificata come zona B2 – Zona di completamento dal **Piano Regolatore Generale** del Comune di Cassano allo Jonio vigente. Tale destinazione è stata confermata dal Piano Strutturale Associato della Sibaritide in fase di approvazione, che inserisce l'area tra le zone TUR2 - Tessuti residenziali a media densità dove sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Le **Norme Tecniche di Attuazione** del PRG approvate con D.P.G.R. n. 407 del 21 aprile 1993 e integrate con le modifiche introdotte dalla variante approvata con D.P.G.R. n° 666 del 1°/12/1998 e con la variante parziale approvata con Decreto n° 8037 in data 27/6/2002 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria definiscono, all'art 28, le **zone omogenee B2** come zone di completamento nelle quali l'edificazione è consentita con concessione.

L'art. 28 delle NTA detta le norme di edificabilità delle zone B"2 nel modo seguente:

- L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti;
- Per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati è prescritta la **distanza minima assoluta di m.10** tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti;
- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, purché con **distanza tra fabbricati non minore a ml. 6;**

- Nelle zone inedificate o risultanti **libere in seguito a demolizione**, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m **24**, nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica accettabile, nonché nei casi di allineamenti edilizi, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Le NTA definiscono i seguenti parametri per le **zone omogenee B2**:

- Densità edilizia fondiaria = 2,5 mc/mq
- Altezza massima = 11 m
- Rapporto di copertura = 1/3

Lo stato di conservazione delle strutture e degli impianti, in considerazione della data di realizzazione, è discreta per l'assenza di interventi recenti di manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di allacciamento di energia elettrica, acqua potabile, fogna e non è fornita da impianti di riscaldamento.

**Prezzo base della vendita € 156.427,20**, oltre Iva e/o Imposta di Registro come per legge e oneri accessori.

**Cauzione del 10% del prezzo base della vendita.**

**Acconto spese e diritti di gara del 5% del prezzo base della vendita.**

In caso di gara tra gli offerenti, ex art.573 c.p.c.:

**Offerte in aumento non inferiori a 5% del prezzo base della vendita**

I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come meglio descritti nella perizia di stima aggiornata, giurata in data 30/06/2023, redatta dal consulente nominato dalla procedura e depositata presso il Notaio Dott. Brunella Carriero con studio in Matera alla via Passarelli n.1.

**LOTTO N.7:** Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Villapiana, in catasto identificato al N.C.E.U. al foglio 41, particella 307, Categoria: D/8, Rendita: € 220,01 e catasto terreni, al foglio 41, particella 68, qualità seminativo, classe 2, superficie: mq. 4.244, reddito dominicale: € 16,44, reddito Agrario: € 7,67

Il lotto è composto da:

- un impianto per la distribuzione di carburante agricolo con una superficie di 25 m.
- una **area di corte** di circa 731 mq. al servizio dell'impianto
- un **terreno agricolo contiguo** al lotto in cui è localizzato l'impianto di distribuzione carburanti della superficie complessiva di mq. 4.244.

L'impianto per la distribuzione del carburante agricolo è realizzato nell'angolo a nord est del terreno ed è costituito da un locale di circa 25 mq. delimitata lungo il lato prospiciente il cortile da una pedana rialzata, accessibile attraverso due scale poste ai due lati, sormontata da una tettoia in cemento su cui si aprono due piccoli locali chiusi da una saracinesca in ferro. L'immobile è in condizioni di conservazione discreta.

L'area, di forma rettangolare, di pertinenza dell'impianto per la distribuzione di carburante agricolo è provvista sui due lati che la separano dal terreno adiacente da una recinzione realizzata con una rete metallica alta circa 1,5 ml retta da pali metallici con sezione a T infissi nel terreno e sui due rimanenti lati di una recinzione realizzata con un muro in mattoni intonacati alto circa 1,5 ml. Sul lato che costeggia la strada di accesso il muro è costeggiato da un marciapiede ed interrotto da un passaggio chiuso da un cancello. L'impianto è accessibile facilmente dalla SS. 106 e dalla SP 159 che corrono nelle immediate vicinanze.

Il terreno agricolo, anch'esso di proprietà del Consorzio, circonda l'area dell'impianto sul lato nord e sul lato ovest. Sul terreno, che si estende per una superficie di 4.244 mq. non sono presenti culture arboree ed è incolto.

#### **Destinazione urbanistica delle aree**

L'area oggetto di stima è classificata come "TU1.b" - **Ambiti consolidati – Marina dal Piano Strutturale Comunale (PSC)** del Comune di Villapiana vigente.

Il **Regolamento Edilizio Urbanistico, all'art. 10**, norma le zone omogenee "TU1.b" nel modo seguente:

In tale zona l'attuazione del P.S.C. avviene attraverso **Piano di Valorizzazione Urbanistica (PVU)** redatto dal Comune o dai privati.

**Prezzo base della vendita € 68.380,80**, oltre Iva e/o Imposta di Registro come per legge e oneri accessori.

**Cauzione del 10% del prezzo base della vendita.**

**Acconto spese e diritti di gara del 5% del prezzo base della vendita.**

In caso di gara tra gli offerenti, ex art.573 c.p.c.:

#### **Offerte in aumento non inferiori al 5% del prezzo base della vendita**

I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come meglio descritti nella perizia di stima aggiornata e giurata in data 30 Giugno 2023, redatta dal consulente nominato dalla procedura e depositata presso il Notaio Dott. Brunella Carriero con studio in Matera alla via Passarelli n.1.

#### **FISSA**

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno precedente la vendita, dalle ore 9,30 alle ore 12,30, ad eccezione del sabato, per il deposito di offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c.;

#### **FISSA**

per il giorno **22 Maggio 2025 alle ore 16,00**, la deliberazione sull'offerta ex art 572 c.p.c. e per la gara fra gli offerenti ai sensi dell'art.573.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate, ai sensi dell'art.571 c.p.c., in busta chiusa sigillata indirizzata al Consorzio Agrario Green Calabria Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa, presso lo Studio del Notaio Dott. Brunella Carriero in Matera, alla via Passarelli n.1, entro le ore 12,30 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta devono essere indicate le sole generalità, previa identificazione, di chi materialmente presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora di deposito ed il lotto per il quale l'offerta è proposta.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del **saldo del prezzo** e degli oneri accessori che, comunque, **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione** ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso, il disposto dell'art.572 c.p.c., in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita.

3) All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia semplice della visura camerale della società, ovvero, documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi;
- cauzione di importo pari al 10% del prezzo posto a base di gara a titolo di deposito cauzionale, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Consorzio Agrario Green Calabria Società Cooperativa in l.c.a."**, che, in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo e in caso di rifiuto dell'acquisto sarà trattenuto;

- ulteriore assegno circolare per l'importo pari al 5% del prezzo posto a base di gara, quale acconto spese e diritti di gara.

4) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

L'offerente è tenuto a presentarsi alla seduta di vendita indicata, personalmente o a mezzo di procuratore legale, per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, nonché degli oneri tributari, diritti e spese di vendita che il D.M. 313/99, pone a carico dell'aggiudicatario, nel termine non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione a mezzo di assegno/i circolare/i, non trasferibile, intestato/i **"Consorzio Agrario Green Calabria Società Cooperativa in l.c.a."**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario non avrà più diritto alla restituzione delle somme versate che saranno incamerate dalla procedura.

6) In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

7) In caso di offerta unica ed assenza del relativo offerente si procederà, comunque, all'aggiudicazione, trattandosi di offerta irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c..

8) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c.. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non inferiore al 5% del prezzo base della vendita, deve effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente e l'aggiudicazione definitiva sarà effettuata. Se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

9) In caso di pluralità di offerte, se gli offerenti non aderiscono alla gara, essendo le offerte irrevocabili, si procederà ai sensi dell'art. 573 commi 2 e 3 c.p.c. come segue:

a) in caso di offerte a prezzi diversi il bene verrà aggiudicato al migliore offerente;

b) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato a favore di colui che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta contenente l'offerta.

10) In caso di più offerte ed assenza dei relativi offerenti, si procederà, comunque, alla vendita senza incanto, in quanto le offerte sono irrevocabili, e sarà comunicato al maggiore offerente l'avvenuta aggiudicazione.

11) In caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata presso lo studio del Notaio nei tre giorni successivi alla vendita indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del l'avvocato.

12) Immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non saranno risultati aggiudicatari e della gara il Notaio dovrà redigere apposito verbale.

13) Ultimati gli adempimenti per il trasferimento dell'immobile, l'eventuale residuo del deposito delle spese sarà restituito all'acquirente.

14) L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, nel rispetto delle formalità in materia di prelazione e preferenza di cui all'art.6 della legge 410/1999, e contestualmente, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ad esempio, quelli urbanistici, ovvero, derivanti della eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero, le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal Consorzio Agrario Green Calabria Società Cooperativa - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, nonché, qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2) Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nelle relative perizie di stima che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni delle normative relative alla loro regolarità urbanistica, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore.

3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Eventuali formalità pregiudizievoli, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, successivamente alla vendita, ai sensi dell'art.5 della Legge n.400/1975.

4) Le spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d. lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

5) La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia degli atti di trasferimento, ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

6) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare si rinvia alle disposizioni contenute negli articoli 570 e segg. del c.p.c..

7) La documentazione relativa alle perizie tecniche di stima degli immobili e degli impianti con le relative planimetrie, è depositata presso il Notaio Dott. Brunella Carriero, con studio in Matera alla via Passarelli n.1, presso il quale è possibile visionare gli atti.

Per qualsiasi ulteriore informazione, gli interessati possono rivolgersi al Commissario Liquidatore, con studio in Matera alla via Pietro Nenni n.28, tel. 0835-335121 o 348-3868984, o all'indirizzo pec: [consorzioagrariocosenzalca@pec.it](mailto:consorzioagrariocosenzalca@pec.it).

#### PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblicazione dell'avviso di vendita ed i relativi allegati, per almeno quarantacinque giorni, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- 2) Pubblicazione sul sito internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- 3) Pubblicazione sul quindicinale a diffusione Nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
- 4) invio dell'estratto, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiati.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato, **sul quotidiano "QUOTIDIANO DEL SUD-Edizione Calabria" a tiratura locale**, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Tutte le attività previste dagli artt.571 e seguenti c.p.c., saranno eseguite dal Notaio Dott. Brunella Carriero, presso il proprio studio, in Matera alla via Passarelli n.1

Gli interessati possono rivolgersi al Commissario Liquidatore, Dott. Bruno Mario Guarnieri, con studio in Matera alla via Pietro Nenni n.28, tel. 0835-335121 o 348-3868984, o all'indirizzo pec: [consorzioagrariocosenzalca@pec.it](mailto:consorzioagrariocosenzalca@pec.it), per visionare gli immobili.

Matera, 2 Aprile 2025

Il Commissario Liquidatore

**Dott. Bruno Mario Guarnieri**