ISTANZA N. 014
12/11/2026

Descrizione: QUARTO AVVISO DI VENDITA DAL 08.01.2027 AL 15.01.2027

Procedura: TALLARICO FORTUNATA 4/2024 Nr
Tipologia Procedura: Liquidazione controllata
Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini
Liquidatore: Dott. Enrico Proto

Firmato Da: ENRICO PROTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f49e53dc4630bd0e8bbaafef68e8b2c

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

Liquidazione Controllata N. 4/2024
Giudice Delegato: dott. Emmanuele Agostini
Liquidatore: avv. Enrico Proto

AVVISO DI VENDITA
A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

Il sottoscritto avv. Enrico Proto, con studio in Crotone alla via Paternostro nella qualità di **Liquidatore** della Liquidazione Controllata n.4/2024;

- Visto il programma di liquidazione predisposto in data 23.05.2025, avente ad oggetto, anche, la cessione dei beni mobili e immobili acquisiti all'attivo della procedura;
- Visto il successivo provvedimento del Giudice Delegato del 28/05/2025 di autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione;
- Vista la mancata costituzione del comitato dei creditori;
- Ritenuto che la vendita asincrona telematica (deformalizzata) tramite soggetto specializzato, per la sua relativa semplicità, sia una modalità da prediligere per la migliore tutela degli interessi dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura (art. 216 co. 4 CCII);
- Considerato, infatti, che la vendita nella modalità indicata al punto che precede, realizzata con individuazione dell'acquirente e determinazione del prezzo mediante procedure competitive telematiche, rispondente ai parametri di cui all'art. 216 CCII., rappresenti, per ragioni di flessibilità, rapidità e trasparenza, un modello efficace tale da garantire una riduzione di complessità in termini di accesso alle piattaforme dalla presentazione dell'offerta alla gestione di tutte le fasi ad essa connesse;
- Ritenuto, dunque, necessario avvalersi di un soggetto specializzato, in conformità di quanto previsto dall'art. 216 CCII co. 2, e che questi possa essere individuato nella Edicom Servizi S.R.L. - Gruppo Edicom Rete di Imprese, che curerà la vendita a mezzo della propria piattaforma www.doauction.it, grazie alla sua dotazione di strutture e mezzi che garantiscono un'efficace collocazione dei beni sul mercato;
- visti gli artt. 213 e 216 CCII,

RENDE NOTO CHE

a partire dal **08.01.2027 ore 12:00 e fino al 15.01.2027 ore 12:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l., dei seguenti beni:

Firmato Da: ENRICO PROTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f49e53dc4630bd0e8bbaafef68e8b2c

LOTTO UNICO: "*Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al 2° piano (3° f.t.) di un fabbricato dotato di corte pertinenziale in Cotronei alla via Salvatore Baffa, n. 135, con annesso magazzino/garage al piano terra dello stesso fabbricato, entrambi censiti al Catasto Fabbricati di Cotronei, l'appartamento al foglio 13, particella 1090, sub. 7 categoria A/3, piano 2, vani 6, rendita: 325,87 e il magazzino al foglio 13, particella 1090, sub. 4, categoria f/3, p.t., rendita: zero, ed altresì con annesso cortile pertinenziale all'intero fabbricato, il quale è stato identificato dal C.T.U. con le particelle n. 1090 e 1745 del catasto terreni, di superficie complessiva mq 914 al lordo dell'area di sedime del fabbricato*"

Prezzo base d'asta: euro 43.174,69(diconsi euro quarantatremilacentosettantaquattro/69, pari al 75% del prezzo base d'asta indicato), oltre oneri di legge

Offerta minima accettata: euro 32.381,02 (diconsi euro trentaduemilatrecentoottantuno/02, pari al 75% del prezzo base d'asta indicato), oltre oneri di legge;

Rilanci minimi pari ad euro 1.726,99 (diconsi euro millesettecentoventisei/99 pari al 4% del prezzo base d'asta).

Cauzione 10% del prezzo offerto

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita, nel prezzo base al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, nonché nella consistenza indicata nella perizia inviata il 27.08.2025 nonché dell'integrazione inviata il 26.11.2025, redatte dallo stimatore C.T.U. dott. Francesco Rajani (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17 5°comma e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il C.T.U. nel proprio elaborato peritale e nella successiva integrazione ha evidenziato che con riferimento al cortile pertinenziale all'intero fabbricato, quest'ultimo è stato identificato dallo stesso con le particelle n. 1090 e 1745 del catasto terreni, di superficie complessiva mq. 914 al lordo dell'area di sedime del fabbricato, in luogo della particella 1090 sub 3 con la quale il cortile sembre rebbe censito al catasto fabbricati.

Il C.T.U. ha evidenziato altresì che, la necessità di identificare il cortile con le parti celle del catasto terreni anziché col sub 3 della particella 1090, dipende dal fatto che la particella 1754 del foglio 13 è ancora presente nel catasto terreni del comune di Cotronei non essendo di fatto in alcun modo fusa alla par cella 1090. Per cui occorrerà procedere ad una modifica a cura e spese dell'acquirente.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia e nella successiva integrazione del C.T.U. dott. Francesco Rajani con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La predetta vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di

Firmato Da: ENRICO PROTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f49e53dc4630bd0e8bbaafef68e8b2c

qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

^

Il soggetto specializzato procede alla vendita tramite gara telematica competitiva (*gara asincrona a tempo*), accessibile dal portale web **www.doauction.it** della durata **di 7 giorni** a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento e la partecipazione avverrà mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una **cauzione pari al 10%** del prezzo offerto da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Codice IBAN IT90 E032 6804 6070 5273 7800 862 indicando quale causale di versamento: "PROC. LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 4/2024 Tribunale di Crotone lotto Unico.";

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta;

La copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all'indirizzo **commissionario.edicom@pec.it** e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;

All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario entro due giorni lavorativi dal termine della gara;

Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito **www.doauction.it**, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale (non necessariamente notarile), riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto unico in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata ad Edicom Servizi S.r.l. - **solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo**

Firmato Da: ENRICO PROTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f49e53dc4630bd0e8bbaafef68e8b2c

commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. **Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento saldo prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Edicom Servizi S.r.l. entro i termini indicati nel paragrafo successivo ("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria");**

Il commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni. A tal fine, potrà essere contattato anche il Liquidatore tramite mail all'indirizzo ***enricoproto@gmail.com*** oppure al seguente numero:3288146001;

- Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e alle modalità di rilancio prescritte nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nel bando di vendita dell'asta d'interesse;

Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta:

In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del singolo lotto (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato). L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

- In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **3 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori cinque minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- In caso di unica offerta **valida ed efficace**, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;

- In caso di gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia e successiva integrazione di stima redatta dal DOTT. Francesco Rajani, e della relazione descrittiva predisposta dal dott. Francesco Rajani, all'uopo nominato dagli organi della Liquidazione Controllata in quanto depositate agli atti della Procedura, che si daranno comunque per conosciute al momento di presentazione della domanda di partecipazione,

Firmato Da: ENRICO PROTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f49e53dc4630bd0e8bbaafef68e8b2c

nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;

In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

- Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del/i lotto/lotti oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

A. Il Liquidatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII;

Si precisa che l'aggiudicazione, quand'anche sia stato integralmente versato il saldo del prezzo, è sempre da considerarsi "provvisoria", in quanto si perfezionerà soltanto una volta decorsi 10 gg dal deposito di cui al comma 9, art 216 CCII *(deposito del verbale di aggiudicazione provvisoria in cancelleria)*, salvo diversi provvedimenti degli organi della procedura (art. 217 CCII);

B. Decorso il suddetto termine di 10 giorni, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare i compensi di vendita spettanti al Commissionario (**pari alle percentuali oltre iva sul prezzo di aggiudicazione di seguito riportate, precisandosi che tali emolumenti saranno dovuti anche in caso di decadenza**) e il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione) entro 120 gg dall'aggiudicazione della gara, o nel minor termine dallo stesso indicato:

- Il versamento del saldo prezzo verrà effettuato **tramite bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla Liquidazione Controllata intestato a: Liquidazione Controllata n. 4/2024, presso banca CREDEM -filiale di Crotone- recante il codice IBAN: IT03I0303222200010001005908, indicando le seguenti, rispettive, causali: "saldo prezzo vendita procedura L.C. n. 4/2024 Tribunale di Crotone lotto Unico".**

- Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura di seguito riportata, andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN **IT16 D032 6804 6070 5273 7800 861,** indicando quale causale di versamento: "**Compensi di vendita - Procedura L.C. n. 4/2024 Tribunale di Crotone lotto Unico".**

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa.

- I beni sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

Firmato Da: ENRICO PROTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f49e53dc4630bd0e8bbaafef68e8b2c

indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

- **Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo;**

COMPENSI RICONOSCIUTI AL COMMISSIONARIO

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura (fatta eccezione per i servizi pubblicitari a pagamento).

Nel solo caso di asta aggiudicata il soggetto specializzato applicherà una commissione in percentuale sul prezzo dei singoli beni venduti che sarà posta a carico dell'acquirente aggiudicatario e sarà versata direttamente alla stessa Edicom Servizi S.r.l. secondo il seguente schema:

- BENI MOBILI: 7% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino ad €. 50.000; 5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 50.001 a €. 100.000; 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 100.001 a €. 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;
- BENI MOBILI REGISTRATI: 6,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino ad €. 50.000; 4,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 50.001 a €. 100.000; 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 100.001 a €. 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;
- BENI IMMOBILI: 3% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino a €. 250.000; 2% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 250.001 a €. 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La presente procedura competitiva verrà pubblicizzata mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- pubblicazione, con onere a carico del curatore, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" per ciascun lotto almeno 30 giorni prima dell'avvio della procedura competitiva;
- a cura dalla Società Edicom Servizi S.r.l., almeno 30 giorni prima della data di avvio della gara telematica:
  - pubblicazione sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie - edizione digitale;
  - pubblicazione di un'inserzione con foto (ove vengano fornite) e possibilità di consultare digitalmente la perizia ed il bando di vendita sui siti Internet specializzati iscritti negli elenchi ministeriali ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
  - pubblicazione sul portale con vetrina permanente 365 giorni: www.immobiliaretribunali.it; - l'inserzione d'asta verrà pubblicata altresì sui principali siti internet immobiliari privati a maggiore diffusione ("sistema Aste

Firmato Da: ENRICO PROTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f49e53dc4630bd0e8bbaafef68e8b2c

Click") (ad es.: casa.it; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; ecc.) ed i relativi portali ad essi correlati (es. Ebay annunci.it - Kijiji - Vivastreet.it - TuttoAnnunci.org, ecc.);

- pubblicazione sull'APP GPS ASTE con sistema di geo localizzazione (applicazione Android e IOS per smartphone ed altri dispositivi mobili);
- creazione e pubblicazione di apposite inserzioni pubblicitarie su social network di maggiore utilizzo;
- le vendite verranno pubblicizzate anche tramite i portali ove si svolgono le vendite telematiche www.garavirtuale.it, www.doauction.com, www.astemobili.it, ove in caso di gara fra gli offerenti, qualunque interessato potrà assistere all'andamento della vendita in real time garantendo l'anonimato degli offerenti;

In ogni caso rimane a carico del curatore l'onere di curare il corretto e tempestivo espletamento degli adempimenti pubblicitari secondo le modalità previste dal presente avviso.

La pubblicazione sui siti internet avrà ad oggetto un estratto del presente avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice Delegato; nome dei Curatori ed indicazione del loro recapito telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); notizie ex art 173-quater disp. att. c.p.c.; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché il valore; i siti Internet dove è pubblicato il presente avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati) e dove possono acquisirsi altre informazioni.

La curatela notificherà, prima del completamento delle operazioni di vendita e nel solo caso di vendita di beni immobili o comunque iscritti nei pubblici registri, un estratto del presente avviso a ciascuno dei creditori con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti (art. 216 co. 2 ult. Per. CCII).

Della prova della pubblicità elettronica sarà fatto carico alla Curatela che procederà ad allegare i giustificativi pubblicitari in Cancelleria all'esito della gara telematica allegandoli al verbale di gara.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali **www.doauction.com** e **www.astemobili.it.**

Per maggiori informazioni, contattare il Liquidatore avv. Enrico Proto **e-mail:** ***enricoproto@gmail.com*****, pec:** ***avv.enricoproto@pecstudio.it***

Crotone, li 12 novembre 2026

Il Liquidatore

avv. Enrico Proto

Firmato Da: ENRICO PROTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f49e53dc4630bd0e8bbaafef68e8b2c