TRIBUNALE DI PAOLA

Liquidazione giudiziale n.1/ 2025
Giudice Delegato: Dr.ssa Federica Laino
Curatore: Dr. Michelangelo Ferraro

***

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

Il sottoscritto Dott. Michelangelo Ferraro nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n.1/2025:

- visto il provvedimento del Giudice Delegato del 03.06.2025 di autorizzazione al compimento degli atti previsti nel programma di liquidazione approvato anche in sostituzione del Comitato dei Creditori, non costituito;
- visto il provvedimento del Giudice Delegato del 13.10.2026;
- 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 Gruppo Edicom SPA, 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, vista l'autorizzazione del G.D. del 13.10.2026;

RENDE NOTO CHE

a partire **dal 12.01.2027 ore 12:00 e fino al 15.01.2027 ore 12:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom SPA dei seguenti beni:

LOTTO 1 Fabbricato sito nel Comune di Fuscaldo (CS), Piazza G. Marcone, 7, piano terzo, censito al N.C.E.U. del Comune di Fuscaldo al foglio 40, part.lla 84, sub 28, rendita euro 407,79, categoria C/2, classe 1, consistenza 94 mq. Proprietà: 1000/1000. L'immobile risulta libero.
Il prezzo base è di euro 36.102,75 (euro trentaseimilacentodue/75), a seguito di riduzione di 1/4. Offerta minima: €27.077,62 (euro ventisettemilasettantasette/62), pari al 75% del prezzo a base d'asta, come da novellato art. 571 c.p.c.
SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: 5% del prezzo base

LOTTO 2: (Fabbricato sito nel Comune di Fuscaldo (CS), Piazza G. Marcone, 7, censito al N.C.E.U. del Comune di Fuscaldo al foglio 40, part.lla 84, sub 33, rendita euro 148,27, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq Proprietà: 1000/1000. L'immobile risulta libero.
Il prezzo base è di euro 11.031,00 (euro undicimilatrentuno/00), a seguito di riduzione di 1/4. Offerta minima: €8.273,25 (euro ottomiladuecentosettantatre/25), pari al 75% del prezzo a base d'asta, come da novellato art. 571 c.p.c.

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: 5% del prezzo base

LOTTO 3: Terreno sito nel Comune di Fuscaldo (CS), Contrada Maddalena, snc, fg.45, mappale 1466, classe 1, consistenza 29, reddito dominicale € 0.83, reddito agrario 0.50, valore catastale € 93.38, superficie 115,00 mq, qualità ficheto. Trattasi di una striscia di terreno attualmente occupata da una strada interna, confinante a est con le particelle 953, 1464, 1463, 926 a ovest con la 463 e per gli altri lati con la stessa strada. Proprietà: 1000/1000.
Il prezzo base è di euro € 1.341,00 (euro milletrecentoquarantuno/00), a seguito di riduzione di 1/4. Offerta minima: €1.005,75 (euro millecinque/75) pari al 75% del prezzo a base d'asta, come da novellato art. 571 c.p.c.
SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: 5% del prezzo base

LOTTO 4: Terreno sito nel Comune di Fuscaldo (CS), Contrada Rivello, snc (fg.34, mappale 83, 44 mq, qualità area rurale). Trattasi di una esigua porzione di area rurale priva di rendita catastale, un tempo Fabbricato rurale ,posta all'interno della particella 365 de l foglio 34. Proprietà 1000/1000. Attualmente L'immobile è invaso da arbusti e cespugli, si notano solo alcuni tratti di muri attraverso i cespugli, catastalmente è classificato come Area Rurale, priva di rendita. Tale unità è interclusa all'interno della particella n.365 dello stesso foglio.
Il prezzo base è di euro 1.020,00 (euro milleventi/00), a seguito di riduzione di 1/4. Offerta minima: € 765,00 (euro settecentosessantacinque/00), pari al 75% del prezzo a base d'asta, come da novellato art. 571 c.p.c. SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: 5% del prezzo base

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il soggetto specializzato procede alla vendita tramite gara telematica competitiva (*gara asincrona a tempo*), accessibile dal portale web **www.doauction.it** della durata **di 3 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 dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: **Codice IBAN IT90 E032 6804 6070 5273 7800 862** indicando quale causale di versamento:
"RG Liquidazione giudiziale 1/2025 Lotto____Tribunale di Paola";

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;
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.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una **cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta pari al **10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale) sul conto corrente intestato a: **Gruppo Edicom SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; i**l bonifico dovrà contenere nella causale: RG Liquidazione giudiziale 1/2025 Lotto____Tribunale di Paola e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.

La cifra relativa alla cauzione da versare è indicata nella scheda dell'asta, cifre inferiori verranno automaticamente rifiutate dal sistema, non si possono fare integrazioni con altri bonifici. I bonifici non possono essere cumulativi; **per ogni lotto, un bonifico di almeno il 10 % del prezzo offerto**, come indicato nella scheda dell'asta.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara

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 Gruppo Edicom SPA - **solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo 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 Gruppo Edicom SPA 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 Curatore al seguente numero 0982 972680.

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 inefficace se inferiore all'offerta minima del singolo lotto (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato). L'offerta è altresì inefficace 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 base;

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.

Avvenuto il saldo del prezzo e delle spese, entro i successivi trenta giorni sarà stipulato, previa autorizzazione del G.D., l'atto di vendita dei beni.

Le spese di cancellazione delle formalità di cui all'art. 217 CCI, gli oneri fiscali per imposte (inclusa l'IVA se dovuta) e tasse, le spese notarili ed ogni altra spesa connessa, derivante e funzionale alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Saranno, inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese per le eventuali attività di frazionamento, demaniali, variazioni catastali e quanto altro si dovesse rendere necessario dopo l'aggiudicazione e prima del trasferimento.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dall'Ing. Gerardo Spaccarotella all'uopo nominata e depositata agli atti della Procedura, che si daranno comunque per conosciute al momento di presentazione della domanda di partecipazione, 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.

Come evidenziato del perito Ing. Gerardo Spaccarotella con nota pec del 16.06.2025, in merito alla conformità urbanistica dei beni oggetto di perizia di valutazione *"…per quanto riguarda l'immobile identificato dal Lotto n°2 (Foglio n.40, mappale 84 sub33) esiste una porta sulla parete lato Nord che apre sulla corte comune, non riportata sulla planimetria catastale. Per quanto riguarda l'immobile n° 84 sub 28- (Lotto2) su di esso esistono diversi abusi. 1. L'immobile originariamente era costituito da un'unica unità immobiliare,(soffitta) identificata col n° 84 sub 25, successivamente è stata frazionata, senza titolo edilizio in due unità, (sub 28 e sub 31) 2. Ribassamento dei solai di calpestio di tutti i vani della soffitta. 3. realizzazione dei cordoli ed il suo ammorsamento nei maschi murari, che ha trasformato le linee di colmo e di gronda del fabbricato. 4. La realizzazione di una botola di accesso al torrino della soffitta 2 in progetto; 5. La realizzazione di un divisorio nella soffitta 2 per creare un bagno ed un disimpegno, separando la finestra esterna sul prospetto est in 2 parti 6. La chiusura della porta che univa i beni in un'unica soffitta, con conseguente frazionamento della soffitta negli immobili n.2 e n.3 7. Un ulteriore abuso riguarda l'attribuzione errata della destinazione d'uso. Attualmente in catasto classificato come C2(magazzino deposito) ma in realtà l'unità immobiliare ha caratteristiche di Ufficio. Per gli abusi suddetti, ad oggi non è stata presentata presso il comune di Fuscaldo alcuna domanda di Sanatoria o altro…."*

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 Curatore 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 quando il Curatore comunicherà l'aggiudicazione definitiva al mancato verificarsi degli eventi previsti dall'art.217 CCI secondo il quale *" il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito".*

B. L'aggiudicatario sarà tenuto a versare i compensi di vendita spettanti al Commissionario (**pari al 2,6% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione, precisandosi che tali emolumenti saranno dovuti anche in caso di decadenza**) **entro 15 gg** dall'aggiudicazione della gara e il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione ed oltre imposte).

Il versamento del saldo prezzo verrà effettuato **tramite bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela che sarà comunicato dal curatore unitamente alla aggiudicazione definitiva, indicando le seguenti causali:**
"saldo prezzo vendita procedura L.G. n. 1/2025 Tribunale di Paola lotto _____"
ENTRO 120 GIORNI dall'aggiudicazione.

Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom SPA recante il seguente codice IBAN **IT16 D032 6804 6070 5273 7800 861,** indicando quale causale di versamento: "**Compensi di vendita - Procedura L.G.. n. 1/2025 Tribunale di _Paola lotto _____".**

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

AI FINI DELLA VENDITA SI PUNTUALIZZA:

L'immobile ed i beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano ed eventualmente l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi, relativamente agli immobili, delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente T.U. sull'edilizia di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 4, della legge 47/85 e di ogni altra norma vigente.

I partecipanti all'asta potranno usufruire della convenzione ABI consultabile sul sito dell'ABI (http://www3.abi.it/AsteImm/);

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzia alcuna e senza oneri per la curatela (trascrizioni, cancellazioni, rilascio duplicati di documenti, revisioni, collaudi, adempimenti amministrativi ed ogni altra formalità sono a carico degli aggiudicatari) nè potrà essere revocata per alcun motivo da parte dell'aggiudicatario.

L'acquirente dovrà adeguare i beni ai requisiti di cui alle norme in materia di sicurezza, igienico sanitario, bonifica ed ad ogni altra norma vigente.

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

Eventuali beni non utilizzabili per qualsiasi ragione dovranno essere smaltiti a norma di legge a cura e spese dall'aggiudicatario.

In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, la cauzione sarà acquisita dal Curatore che ne assicurerà il tempestivo deposito sul conto intestato alla procedura fallimentare. **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.**

I beni, previa declaratoria di decadenza dell'aggiudicatario, saranno così rimessi in vendita.

I beni immobili saranno consegnati all'aggiudicatario soltanto dopo l'avvenuto integrale pagamento del prezzo e degli accessori.

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura. Nel solo caso di asta aggiudicata il soggetto specializzato applicherà una commissione **pari al 2.6% sul prezzo dei beni venduti** che sarà posta a carico dell'acquirente aggiudicatario e sarà versata direttamente alla stessa Gruppo Edicom SPA

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 della dalla Società Gruppo Edicom SPA, 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;*

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;

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 Curatore dott. Michelangelo Ferraro al numero 0982 972680.

Cetraro/Paola li 14.10.2026

Il Curatore
Dott. Michelangelo Ferraro