

TRIBUNALE DI COSENZA

Fallimento:

R.G. n. 8/2013

Giudice Delegato: Dott.ssa F. Familiari

Curatore: D.ssa Aida M.F. Longo

SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER, comma 6 L.F.

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

PREMESSO

- ✓ che nel mese di Maggio 2015 è stata depositata la perizia dal C.T.U. nominato, Ing. Giuseppe Chiappetta, relativamente ai beni acquisiti all'attivo fallimentare;
- ✓ che la scrivente ha depositato in data 16/06/2016 il programma di liquidazione ex art. 104-ter della legge fallimentare;
- ✓ che il G.D. ha autorizzato l'esecuzione delle attività di liquidazione indicate nel predetto programma in data 22/08/2016;
- ✓ che in data 18 Giugno 2019 ha depositato un supplemento al programma di liquidazione approvato dal GD in data 03/01/2020;
- ✓ che in relazione alle modalità di liquidazione dell'attivo previste nell'originario programma di liquidazione e nel successivo supplemento, la scrivente curatela intende sottoporre all'attenzione della S.V., a norma dell'art. 104-ter, comma 6° L.F., il seguente:

SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Alla data odierna la curatela ha trasferito il Lotto n. 1 aggiudicato tramite asta telematica nel 2020, pertanto i lotti attualmente all'attivo fallimentare sono così costituiti:

BENI IMMOBILI

2° lotto

Piena proprietà di appartamento residenziale mq. 55,30, con cantinola mq. 9,18 e corte esclusiva di mq. 36,30. L'immobile risulta riportato in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 18, categoria a/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita euro 206,58, piano t-s1.

Prezzo stimato in perizia Euro 52.000 – Prezzo a base d'asta ultimo esperimento Euro 39.000.

3° lotto

Piena proprietà di appartamento residenziale mq. 111,10 più balconi di mq. 225,50, con cantinola mq. 25,40 e soffitta di mq. 23,50. L'immobile risulta riportato in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 6, categoria a/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 433,82, piano 1-4-s1. **Occupato dal**



promissario acquirente.

Prezzo stimato in perizia Euro 124.000 – Prezzo a base d’asta ultimo esperimento Euro 93.000.

4° lotto

Piena proprietà di locale soffitta al 4° piano di mq. 23,50. L’immobile risulta riportato in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 12, categoria c/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita euro 68.17, piano 4. **Libero.**

Prezzo stimato in perizia Euro 6.000 - Prezzo a base d’asta ultimo esperimento Euro 4.500.

5° lotto

Piena proprietà di locale soffitta al 4° piano di mq. 22,50. L’immobile risulta riportato in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 21, categoria c/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita euro 61,97, piano 4. **Libero.**

Prezzo stimato in perizia Euro 6.000 - Prezzo a base d’asta ultimo esperimento Euro 4.500.

6° lotto

Piena proprietà di locale soffitta al 4° piano di mq. 23,00. L’immobile risulta riportato in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 22, categoria c/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita euro 58,88, piano 4. **Libero.**

Prezzo stimato in perizia Euro 6.000 - Prezzo a base d’asta ultimo esperimento Euro 4.500.

7° lotto

Piena proprietà di locale soffitta al 4° piano di mq. 23,20. L’immobile risulta riportato in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 23, categoria c/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita euro 58,88, piano 4. **Libero.**

Prezzo stimato in perizia Euro 6.000 - Prezzo a base d’asta ultimo esperimento Euro 4.500.

8° lotto

Piena proprietà di locale soffitta al 4° piano di mq. 22,80. L’immobile risulta riportato in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 24, categoria c/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita euro 55,78, piano 4. **Occupato.**

Prezzo stimato in perizia Euro 6.000 - Prezzo a base d’asta ultimo esperimento Euro 4.500.

9° lotto

– Piena proprietà di terreno edificabile di mq. 725, ricadente in zona di espansione residenziale ma senza volumetria edificabile residua. Montalto Uffugo – località Ciaramilaro. Il lotto risulta riportato in catasto terreni del comune di Montalto Uffugo, al foglio 50, particelle:



- 375, seminativo arbor., classe 2, ha. 00.00.60, rd € 0,08, ra € 0,03;
 - 376, seminativo, classe 2, ha. 00.02.55, rd € 0,92, ra € 0,40;
 - 378, seminativo, classe 2, ha. 00.04.50, rd € 1,63, ra € 0,70.
-
- Piena proprietà di terreno edificabile di mq. 110, ricadente in zona di espansione residenziale ma senza volumetria edificabile residua. Montalto Uffugo – località Ciaramilaro. Il lotto risulta riportato in catasto terreni del comune di Montalto Uffugo, al foglio 50, particella 381, seminativo arbor., classe 2, ha. 00.01.10, rd € 0,45, ra € 0,14.

 - Piena proprietà di area urbana (F/1) di mq. 233, ricadente in zona di completamento B/3 ma senza volumetria edificabile residua. Lotto utilizzato per pubblica viabilità. Montalto Uffugo – Via Torrione, snc. L'area risulta riportata in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 51, particella 428 sub 1, area urbana (f/1), consistenza 233 mq.

 - Piena proprietà di area urbana (F/1) di mq. 118, ricadente in zona di completamento B/3 ma senza volumetria edificabile residua. Montalto Uffugo – Via Torrione, snc. L'area risulta riportata in catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, al foglio 51, particella 428 sub 11, area urbana (f/1), consistenza 118 mq.

Prezzo stimato in perizia Euro 11.850. Prezzo a base d'asta ultimo esperimento Euro 8.887,50.

Con il presente supplemento, avendo acquisito preliminarmente il parere positivo del comitato dei creditori, si propone di stralciare la particella identificata catastalmente al foglio 51, particella 428 sub 11, area urbana (f/1), consistenza 118 mq, in perizia Lotto 2.D e qui ricadente nel Lotto n. 9, per poter essere ceduta a trattativa privata.

Il prezzo fissato per la cessione della particella de quo è di Euro 600,00, oltre oneri di legge per il trasferimento.

La cessione a trattativa privata è giustificata da ragioni di opportunità, essendo improbabile l'eventuale aggiudicazione del Lotto n. 9 tramite procedura di asta, dato che trattasi di reliquati di terreni senza volumetria edificabile e, di conseguenza, poco appetibili per il mercato immobiliare.

MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DEI BENI

Al fine di soddisfare, nel miglior modo possibile, le ragioni dei creditori attraverso la liquidazione dei beni in tempi rapidi ed al maggior prezzo di realizzo, garantendo altresì, una maggiore diffusione delle informazioni relative alla vendita dei beni acquisiti su scala internazionale, la scrivente curatela intende procedere alla vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare mediante procedura competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. con modalità di gara telematica, delegando la stessa ad un soggetto specializzato, individuato nella EDICOM SERVIZI S.r.l.

La scelta di avvalersi dell'ausilio del soggetto specializzato, come Edicom Servizi Srl, nella fase d'individuazione della procedura competitiva, comporta una rilevante riduzione degli adempimenti relativi alle procedure di vendita ed alle attività pubblicitarie connesse; il sistema della vendita online con modalità di gara telematica a tempo, garantisce pienamente la realizzazione delle finalità cui è preordinata la vendita: regole prestabilite e non discrezionali di selezione dell'offerente, tempi rapidi, massima pubblicità ed assoluta trasparenza, totale accessibilità a tutti gli interessati e maggior prezzo di realizzo.



I portali www.doauction.com ed www.astemobili.it rappresentano una evoluzione delle vendite giudiziarie dei beni mobili ed immobili provenienti da procedure concorsuali, mettendo a disposizione degli uffici giudiziari e del curatore uno strumento innovativo ed affidabile, che consente la vendita dei beni tramite le aste telematiche, ampliando il bacino di utenza dei potenziali acquirenti.

Si potrà partecipare telematicamente alla vendita, previa iscrizione e versamento della cauzione stabilita, per il tramite del portale web www.doauction.com ed www.astemobili.it, dove verranno pubblicati le schede informative dettagliate dei singoli lotti in vendita, perizia di stima, repertorio fotografico, planimetrie ed avviso di vendita, mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto, con possibilità di rilancio fra gli offerenti entro il termine stabilito per la fine della gara.

In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento automatico della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo dei rilanci per garantire il maggior realizzo possibile (*asta con prolungamento*).

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Il saldo del prezzo dovrà essere corrisposto entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione che diventerà definitiva, successivamente al deposito in cancelleria della documentazione di vendita da parte della curatela ex art. 107 L.F. e decorsi i termini di cui all'art. 108 senza che venga disposta la sospensione della vendita dal G.D. o dalla curatela in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative;

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri di vendita del commissionario, o delle spese necessarie al trasferimento del bene, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa (*al netto dei compensi di vendita del commissionario*).

L'atto di vendita, dovrà essere stipulato dinanzi ad un notaio, previa ratifica del comitato dei creditori e del signor G.D., e dovrà rispettare il contenuto, rispettivamente, degli artt. 105 e 107 l.f.;

Le spese di cancellazione di cui all'art. 108 secondo comma L.F. saranno a carico della procedura, mentre, ogni altro onere necessario per il trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si troveranno all'atto del trasferimento, senza garanzie per vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni. In nessun caso, l'acquirente potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato e/o il rimborso spese.

Premesso che la curatela ha già esperito n. 2 tentativi di vendita, si prevede che in caso di mancanza di offerte il commissionario fisserà nuovi esperimenti di vendita con le stesse modalità:

- Terzo esperimento di vendita: al prezzo ribassato di ulteriore 25% con rilanci minimi di con rilanci minimi di € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, € 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00, € 2.000,00 per immobili valutati oltre € 50.000,00.
- Quarto esperimento di vendita: al prezzo ribassato di ulteriore 20% con rilanci minimi di con rilanci minimi di € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, € 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00, € 2.000,00 per immobili valutati oltre € 50.000,00.
- Quinto esperimento di vendita: al prezzo ribassato di ulteriore 20% con rilanci minimi di con rilanci minimi di € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, € 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00, € 2.000,00 per immobili valutati oltre € 50.000,00.

FORME PUBBLICITARIE

Ciascun esperimento di vendita sarà preceduto, da adeguate forme di pubblicità commerciale, pianificate con gli organi della procedura in relazione anche alla tipologia del compendio in vendita, su siti internet specializzati, sui principali social network, su giornali a tiratura locale/regionale e/o a tiratura nazionale/internazionale, newsletter, ecc. mediante pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto, fotografie ed ogni allegato ritenuto utile per garantire la massima diffusione possibile.

Nessun costo verrà applicato alla procedura, fatta eccezione per quelli pubblicitari preventivamente concordati, solo in caso di aggiudicazione il Commissionario provvederà ad applicare una percentuale a carico dell'aggiudicatario per l'attività svolta secondo il seguente schema:

- BENI IMMOBILI: dal 0,7% al 2,6 % oltre iva sul valore di aggiudicazione;
- BENI MOBILI: 11% oltre iva sul valore di aggiudicazione;
- BENI MOBILI REGISTRATI: 9% oltre iva sul valore di aggiudicazione;



In caso di decadenza dell'aggiudicatario il commissionario tratterà i propri compensi direttamente dalle somme detenute a titolo di cauzione e trasferirà sul conto della procedura le somme residue.

In caso di sospensione o revoca della vendita da parte degli organi della procedura, il commissionario non applicherà nessuna commissione.

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter, comma 9 L.F., la scrivente curatore,

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, ferme restando le previsioni originarie oggi non espressamente modificate, voglia approvare il presente supplemento al programma di liquidazione, ed autorizzarne l'esecuzione degli atti ad esso conformi, ed in particolare, autorizzare la vendita dei beni mobili ed immobili su indicati, tramite procedura competitiva ex art. 107 comma 1 L.F., con modalità di gara competitiva telematica, delegando la stessa al soggetto specializzato, individuato nella "Edicom Servizi Srl", alle condizioni che espressamente verranno disciplinate nel bando di gara redatto dalla curatela

Si allegano:

- pec ricevute dal co.cr. con parere positivo.

Con Osservanza.

Cosenza il 22/05/2023

Il Curatore

D.ssa Aida M. F. Longo

