

R. Fall. n. 5/2011 - Fall. '...



**Tribunale Ordinario di Paola**  
*Ufficio Procedure Concorsuali*

Il Giudice Delegato,

vista l'integrazione del programma di liquidazione depositato in data 11/07/2024 dal curatore dott. NATALIA FUSCALDO;

rilevato che il comitato dei creditori non ha fatto pervenire, nei termini assegnati, alcuna determinazione;

ritenuto, pertanto, che il G.D. debba autorizzare in via suppletiva la modifica proposta, attesa la vantaggiosità della stessa per la procedura e per il ceto creditorio;

visti gli artt. 41 e 104 *ter* l. fall.

**APPROVA**

Il programma di liquidazione, a condizione che tra un esperimento di vendita e l'altra decorra un termine massimo di cinquanta giorni e che il primo esperimento venga effettuato entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente atto.

**AUTORIZZA**

l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Si comunichi al curatore.

Paola, 11/07/2024.

Il Giudice Delegato  
Matteo Torretta



**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**

- e del socio accomandatario

26/10/2011 - Fall. N. 5/2011

- dichiarato in data 20 Luglio 2011

dichiarato in data

**Oggetto: Integrazione programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.**

**Ill.mi Signori Componenti il Comitato dei  
Creditori**

Sulla base di quanto già esposto nel programma di liquidazione approvato dal Comitato dei creditori in data 17/02/2012 e dell'integrazione del 18/11/2020 per il quale il Signor G.D. ha autorizzato gli atti ad esso conformi in data 22/02/2012 ed in data 18/12/2020, si procede all'ulteriore integrazione del predetto piano di liquidazione in merito a:

- 1) modalità di liquidazione del **bene immobile** di proprietà del fallito posto in Amantea (CS) Via Ribes.

Il signor \_\_\_\_\_, alla data del fallimento risultava proprietario esclusivo dei beni immobili posti in Amantea (CS) ed identificati catastalmente con foglio 33 particella 1862 subalterno 1, fabbricato per civile abitazione categoria A/7, foglio 33 particella 1862 subalterno 2 C/6 (autorimessa), sub 3, bene comune non censibile, inoltre dei terreni foglio 33 particella 1725, foglio 33 particella 1776, foglio 33 particella 1848, foglio 33 particella 1845, foglio 33 particella 1847, foglio 33 particella 1849, foglio 33 particella 1851, foglio 33 particella 1852, foglio 33 particella 1854, foglio 33 particella 1855, e per la quota di ½ di foglio 33 particella 1777, foglio 33 particella 1779.

Per i predetti beni, alla data del fallimento si è reso necessario procedere giudizialmente con la richiesta di revocatoria ordinaria del fondo patrimoniale stipulato dal fallito. Il giudizio si è concluso con la dichiarazione di inefficacia del fondo patrimoniale disposta dalla sentenza emessa dalla Corte di Appello di Catanzaro in data 20/02/2018.

Durante il giudizio di revocatoria del fondo patrimoniale, sui predetti beni immobili in data 01/12/2015 veniva trascritto decreto di sequestro preventivo per equivalente del 24/11/2015 emesso dal GIP Dott. Carmine De Rose nel giudizio penale 1288/2015 R.G.N.R. presso il Tribunale di Paola.

Il giudizio penale si è concluso con la sentenza n. 293/2024 del 12/04/2024 con la quale è stata disposta l'intervenuta prescrizione del reato e il dissequestro dei beni.

**Il Curatore, in considerazione dell'intervenuto dissequestro, ritiene di poter procedere con la vendita competitiva dei beni integrando il programma di liquidazione.**

Inoltre in considerazione che i predetti beni immobili sono stati già oggetto di valutazione nell'ambito del giudizio di revoca del fondo patrimoniale n. 466/2012 R.G., con perizia redatta dal Geom. Francesco Zicarelli depositata in data 05/06/2014, il Curatore ha ritenuto opportuno acquisire l'elaborato peritale per procedere alla vendita del bene immobile, previo sopralluogo dei beni da parte del tecnico che ha redatto l'elaborato al fine di evidenziare eventuali modifiche strutturali apportate all'immobile nel periodo successivo al deposito dell'elaborato ed in ogni caso sullo stato di conservazione e manutenzione del bene. Il sopralluogo che si è tenuto il 14/06/2024 ha confermato lo stato del bene per come descritto in perizia.

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, il Curatore propone la vendita del bene immobile, di seguito descritto, tramite procedura competitiva a mezzo commissionario Edicom Servizi srl da eseguirsi con modalità di raccolta di offerte irrevocabili di acquisto. La Curatela sarebbe

gravata solo del pagamento del contributo unificato.

Il bene immobile è una porzione di villa bifamiliare con annesso locale garage e corte circostante sistemata a giardino con piscina, a tre piani fuori terra ( piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano sotto strada. Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al foglio 33 particella 1862 sub 1, sub 2 e sub 3, inoltre risultano ricomprese nella corte circostante il fabbricato, delimitata dalla recinzione e sistemata a giardino, le particelle censite al Catasto terreni del Comune di Amantea al Foglio 33, particelle 1725, 1776, 1845, 1847, 1849, 1851, 1852, 1854, 1855. Sulla particella n. 1848 di mq. 39 di proprietà del \_\_\_\_\_ è stata costituita una perpetua servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici. Vanno inoltre considerate le particelle 1777 e 1779 del foglio 33 per la quota ideale di ½.

**Prezzo base d'asta € 2.411.100,00 (prezzo minimo offribile € 1.808.325,00) con rilanci minimi del 5% – Cauzione 10%**

Per partecipare all'asta telematica ogni interessato o potenziale acquirente potrà registrarsi gratuitamente sul sito di vendita di Edicom Servizi, [www.doauction.com](http://www.doauction.com). Sul sito saranno pubblicati il lotto in vendita, la perizia di stima, il repertorio fotografico, le planimetrie l'avviso di vendita.

Qualsiasi informazione relativa al bene in vendita, alle caratteristiche e al prezzo potrà essere attinta sul sito [www.doauction.com](http://www.doauction.com) . La gara telematica si svolgerà per la durata di 10 giorni.

In caso di mancanza di offerte il commissionario fisserà nuovi esperimenti di vendita con le stesse modalità:

- Secondo esperimento di vendita: inizio raccolta competitiva di offerte per 10 giorni al prezzo ribassato del 25% pari ad € 1.808.325,00 (prezzo minimo offribile € 1.356.243,75) con rilanci minimi del 5%;
- Terzo esperimento di vendita: inizio raccolta competitiva di offerte per 10 giorni al prezzo ribassato del 25% pari ad € 1.356.243,75 ( prezzo minimo offribile € 1.017.182,81) con rilanci

minimi del 5%;

- Quarto esperimento di vendita: inizio raccolta competitiva di offerte per 10 giorni al prezzo ribassato del 25% pari ad € 1.017.182,81 ( prezzo minimo offribile € 762.887,10) con rilanci minimi del 5%;
- Quinto esperimento di vendita: inizio raccolta competitiva di offerte per 10 giorni al prezzo ribassato del 25% pari ad € 762.887,10 ( prezzo minimo offribile € 572.165,32) con rilanci minimi del 5%;

Al termine di ogni esperimento di vendita con esito infruttuoso il commissionario Edicom Servizi S.r.l. ne darà comunicazione al curatore affinché venga fatta comunicazione al G.D. In ogni caso si stabilisce fin da ora che dopo il quinto tentativo di vendita si procederà ad informare il Giudice al fine di essere autorizzati, ove ritenuto opportuno, ad incaricare il Commissionario Edicom Servizi S.r.l. per la raccolta di manifestazioni di interesse all'acquisto del lotto, per un periodo di trenta giorni, accompagnata dalla cauzione del 10%, prevedendo di incaricare lo stesso commissionario per la successiva eventuale vendita telematica nel caso di esito positivo delle manifestazioni di interesse.

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 e conseguenti spese, 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. Il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) rappresenta, in conformità a quanto previsto dalla legge, un'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 immobili tramite le aste telematiche, ampliando in maniera

esponenziale il bacino di utenza dei potenziali acquirenti. I beni saranno venduti dal soggetto specializzato Edicom Servizi Srl, tramite gara telematica accessibile sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) secondo lo schema della manifestazione d'interesse competitiva con possibilità di rilancio fra gli offerenti entro un termine prestabilito. In caso di offerte pervenute nei 3 minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 3 minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo. Ogni interessato o potenziale acquirente potrà registrarsi gratuitamente sul sito di vendita di Edicom Servizi Srl - [www.doauction.it](http://www.doauction.it) - su cui poi saranno pubblicati tutti i singoli lotti in vendita, perizia di stima, repertorio fotografico, planimetrie ed avviso di vendita. Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://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; Le offerte di acquisto dei lotti in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte inefficaci, in quanto non conformi alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nel bando di vendita dell'asta d'interesse, saranno, pertanto, annullate. Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere firmata in chiaro e per esteso e potrà essere allegata sul portale nella fase di registrazione. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di C.I. (in corso di validità) e C.Fisc. sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di C.I.

(in corso di validità) e C. Fisc. sia del delegato che del delegante oltre ad originale o copia fotostatica 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 saldo entro i termini indicati. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare"; omettendo tale dichiarazione infatti, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'iscritto partecipante. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Edicom Servizi Srl secondo le modalità illustrate sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Ove alla curatela dovesse pervenire valida offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, gli organi della procedura potranno eventualmente disporre l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo tra l'aggiudicatario provvisorio della gara telematica e l'offerente in aumento. Il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara entro e non oltre al termine indicato nel provvedimento di aggiudicazione definitivo emesso dagli organi della procedura e comunicato direttamente all'aggiudicatario a cura della curatela. In ogni caso, il termine per il saldo del prezzo non potrà eccedere i 120gg dalla data dell'aggiudicazione definitiva, in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale trattenendo dal totale i propri onorari di vendita.

Degli esiti della procedura di vendita, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla Curatela affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione. Il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 l.f., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie di stima. Qualsiasi informazione relativa a beni in vendita, alle caratteristiche ed al prezzo, nonché alle modalità di

partecipazione, potrà essere attinta sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia costituente il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Le perizie di stima e l'avviso di vendita, saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) dove verrà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale [www.doauction.com](http://www.doauction.com), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it). Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente supplemento al programma di liquidazione si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale [www.doauction.com](http://www.doauction.com). Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura; Edicom Servizi applicherà una commissione in percentuale pari al 1,00 % sul prezzo dei beni venduti e tale compenso sarà posto a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Il termine per il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: BANCA SELLA SPA IBAN: IT16D0326804607052737800861 indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Fall. 5/2011 Tribunale di Paola lotto n° 1 inviando copia della contabile all'indirizzo mail [info@doauction.it](mailto:info@doauction.it)

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Edicom Servizi Srl - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dichiarato decaduto, qualora non avesse ancora provveduto al versamento sopra indicato, è tenuto al pagamento, per intero, dei compensi spettanti al commissionario (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita), salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In caso di mancato pagamento delle commissioni ed oneri spettanti al commissionario lo stesso interverrà, nei termini di legge, direttamente nei confronti dell'aggiudicatario decaduto.

Per la pubblicità gratuita offerta dal GRUPPO EDICOM si utilizzeranno i seguenti servizi:

Massima visibilità mediante l'utilizzo dei portali facenti parte del network gruppo Edicom a titolo gratuito regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), anche in doppia lingua (ITA – ENG) per almeno 30 gg prima dell'inizio dell'asta con possibilità di creare appositi banner ad alta visibilità in Home page.

#### **AI FINI DELLA VENDITA SI PUNTUALIZZA:**

- Che è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti sorti anteriormente al trasferimento e non saranno cedute altre attività rispetto a quelle indicate nella menzionata perizia e che non viene trasferita alcuna passività.
- Che l'aggiudicatario prima dell'avvio delle operazioni di trasferimento, dovrà recapitare alla curatela apposita dichiarazione con la quale espressamente dichiara di essere perfettamente a conoscenza - assumendosene ogni rischio ed esentando la Curatela da ogni responsabilità al riguardo - dello stato dei luoghi, e della relativa situazione amministrativa.
- Che per l'atto di vendita, una volta effettuati tutti gli adempimenti e il versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte e spese, potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento (ove sia possibile l'emissione del GD) o al trasferimento mediante atto notarile stipulato dinanzi ad un notaio dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola;
- Che tutte le spese di cancellazione di cui all'art. 108 secondo comma L.F. (oltre alle spese per quanto si dovesse rendere necessario anche dopo l'aggiudicazione), saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.
- Che 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.
- Che il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto esistente con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, senza garanzia alcuna e senza oneri per la curatela (trascrizioni, cancellazioni, rilascio duplicati di documenti, revisioni, collaudi ed ogni altra formalità sono a carico degli aggiudicatari). Tutte le spese inerenti il trasferimento, fiscali e non,

si intendono poste a carico dell'acquirente. L'aggiudicatario dovrà adeguare i beni ai requisiti di cui alle norme in materia di sicurezza, igienico sanitario, bonifica ed ad ogni altra norma vigente. Saranno, altresì, a carico dell'aggiudicatario le spese notarili. In nessun caso l'aggiudicatario potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, indennità, restituzioni del prezzo pagato ed il rimborso delle spese.

- Prima del completamento delle operazioni di vendita, si darà notizia mediante comunicazione, da parte del Curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio speciale.

Il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. In tale ultima ipotesi, gli organi della procedura potranno eventualmente disporre l'espletamento di una ulteriore gara telematica al rialzo tra l'aggiudicatario provvisorio della gara telematica e l'offerente in aumento.

Il Curatore CHIEDE

pertanto al Comitato dei Creditori di approvare le modifiche apportate al programma di liquidazione nelle modalità sopra indicate, autorizzando gli atti ad esso conformi

Distinti saluti.

Fuscaldo li, 20/06/2024

**Il Curatore Fallimentare**

**Dott.ssa Fuscaldo Natalia**

