



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

### *Ufficio Procedure Concorsuali*

**Fallimento:** Fallimento Kroton Gres 2000 I.C. Srl - n.15/2011 R.G.F.

**Giudice Delegato:** dott. Emmanuele Agostini

**Curatore:** dott. Mario Antonini

\* \* \*

### ORDINANZA DI VENDITA

#### TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA A MEZZO COMMISSIONARIO

IL G.D.,

- Vista l'istanza depositata dal curatore del fallimento in epigrafe, dott. Mario Antonini, in data 4.11.2024, con la quale si chiede di voler autorizzare un'ulteriore vendita tramite gara competitiva con modalità telematica, a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi S.r.l., in considerazione dell'esito infruttuoso del precedente esperimento condotto con le medesime modalità, di cui all'ordinanza del 14.5.2024;
- Visto il complesso immobiliare ed i beni mobili ivi esistenti acquisiti all'attivo fallimentare, riportati nella relazione inventariale di stima dell'ing. Gianpiero Ammirato datata maggio 2020;
- considerato di condividere le ragioni della curatela circa l'individuazione delle modalità della vendita, della suddivisione dei lotti e del prezzo;
- considerata la conformità della richiesta di vendita in esame al programma di liquidazione già approvato;
- Vista la costituzione del comitato dei creditori;
- ritenuto che la vendita a mezzo Commissionario, realizzata con individuazione dell'acquirente e determinazione del prezzo mediante procedure competitive rispondenti ai parametri di cui all'art. 107 L.F. rappresenti, per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte e svolgimento della gara per via telematica;
- considerato che tale forma di vendita appare essere la migliore in grado di realizzare gli interessi della massa;
- ritenuto che il commissionario possa essere individuato in Edicom Servizi S.r.l. per la sua dotazione di strutture e mezzi adeguati ad un'efficace collocazione dei beni sul mercato.

**P. Q. M.**

visti gli artt. 107 L.F. e 530 ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015 -convertito in L. 132/2015 - ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con la forma della presente vendita e visto il



D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015

### **AUTORIZZA**

la vendita tramite gara telematica competitiva a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l. dei seguenti beni, ai prezzi base abbattuti del 25% rispetto ai valori indicati nel precedente esperimento di vendita:

#### **LOTTO 1:**

Diritto di proprietà sul complesso immobiliare sito nel Comune di Crotone, ubicato a nord della città (intercluso tra la Statale 106 ionica, ad ovest, e la Ferrovia ionica, ad est, mentre a sud e nord confina con le dismesse aree industriali, precedentemente denominate Pertusola Sud, a nord, e Montedison, a sud), dell'estensione complessiva di 145.056 mq., accessibile direttamente dalla Statale Ionica, attraverso un cancello carrabile.

A seguito degli eseguiti autorizzati interventi di eliminazione di strutture ferrose, lana di roccia ed altri materiali residuali degli impianti preesistenti, a partire dal livello terreno ed in elevazione, il sito può individuarsi, come riportato nella relazione inventariale di stima dell'ing. Gianpiero Ammirato datata maggio 2020, nelle seguenti componenti:



Sezioni	Descrizione	Valore di stima	Totali
SEZ. A	AREA	3.087.000,00	
			3.087.000,00
SEZ. B	EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' DI USO CIVILE (UFFICI, LABORATORI, UTILITA' VARIE)		
B1	Edificio Direzione (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 33)	475.000,00	
B2a	Edificio Portineria (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 38)	85.000,00	
B2b	Uffici - Magazzini -Mensa (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 37)	1.182.000,00	
B3	Edificio Sala Controllo: (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 39)	167.000,00	
B4	Edificio Ufficio Tecnico: (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 31)	145.000,00	
B5	Edificio Uffici Vari ( lato Pesa ): (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 34)	88.000,00	
B6	Edificio ex Infermeria (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 36)	114.000,00	
			2.256.000,00
SEZ. C	EDIFICI A CARATTERE INDUSTRIALE DI PARTICOLARE PREGIO O IMPORTANZA		
C1	Magazzino Prodotti Finiti (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 29)	675.000,00	
C2	Magazzino Allumina Idrata (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 14)	1.352.000,00	
C3	Magazzino Motori e Pompe (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 27)	258.000,00	
C4	Magazzino Materiali Tecnici e Imballi (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 13)	272.000,00	
			2.557.000,00
SEZ. D	EDIFICI DI TIPO INDUSTRIALE O MISTO, LE CUI CARATTERISTICHE NON CONSENTONO COMPARAZIONI CON IL MERCATO CORRENTE		
D1	Magazzino Materiali Tecnici (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 30)	84.000,00	
D2	Autorimessa e Magazzino MTZ (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 35)	39.000,00	
D3	Laboratorio (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 20)	79.000,00	
			202.000,00
SEZ. E	STRUTTURE DI SCARSO O NULLO INTERESSE		
E1	Cabina elettrica impianti silicati (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 11)		
E2	Cabina elettrica C2(catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 21)		
E3	Locali Pompe (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 25)		
E4	Cabina Metano (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 32)		
E5	Cabina Elettrica C1(catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 46)		
E6	Capannone ex centrale termica (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 28)		
E7	Locali Diesel (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 22)		
E8	Impianto essiccamento (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 57)	- 535.000,00	
	Valore della demolizione		- 535.000,00
SEZ. F	EDIFICI PER I QUALI È RITENUTA PREMINENTE LA NECESSITÀ DI PREVENTIVA DEMOLIZIONE IN PARTE, O PER I QUALI È DI IMPORTANZA IL CARATTERE INTRINSECO RAPPRESENTATO DALLA POSSIBILITÀ DI SOSTITUZIONE DEL VOLUME O, ANCORA, STRUTTURE IL CUI UTILIZZO NECESSITA DI INTERVENTI CHE NE MODIFICANO TOTALMENTE LE ORIGINARIE FINALITÀ.-		
F1	Impianto Zeoliti (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 4)	846.000,00	
F2	Magazzino Sabbia (catastale Fg. 26 part. 1156 sub. 12)	128.000,00	
			974.000,00
SEZ. G	A- STRUTTURE ACCESSORI ALL'EX STABILIMENTO.		
G2	Tubazioni porto - Fabbrica	100.000,00	
			100.000,00
	AREA ESTERNA PARCHEGGI (Sup. 31.489,00 mq)	787.225,00	
			787.225,00
	<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>9.428.225,00</b>

Con riguardo al cespite indicato alla sezione C con il n.C4 (Magazzino materiali tecnici ed imballi –in catasto



foglio 26 part.1156 sub.13), lo stesso è stato interessato, in data 25.7.2023, da un incendio propagatosi all'esterno del sito; sono rivenuti danni alla copertura ed alle strutture e sono andati distrutti gli imballaggi ivi custoditi. Si provvede quindi ad eliminare dal bando di vendita il lotto n. 4, in cui sono compresi detti beni mobili. Nessuna variazione è apportata al prezzo richiesto per la componente immobiliare avendo già gli abbattimenti eseguiti in occasione dei tentativi di vendita già esperiti condotto ad un'entità di prezzo offerto assai contenuta.

Per ogni occorrente indicazione sulla consistenza, configurazione e stato dei beni, è fatto espresso riferimento alla indicata relazione di stima.

**Prezzo base: € 2.820.000,00** (oltre imposte e spese di trasferimento).

**Offerta minima efficace: € 2.115.000,00** (pari al 75% del prezzo base d'asta indicato).

**Rilancio minimo in caso di gara: € 100.000,00.**

**Caucione 10% del prezzo offerto.**

E' da tenere conto che il prezzo base, corrispondente al valore apprezzato dal consulente tecnico del fallimento, giusta quanto riportato nella relazione di stima, abbattuto in esito ai condotti esperimenti di vendita, *“prescinde, in considerazione degli sviluppi degli studi ambientali sull'area S.I.N., dalla effettiva utilizzabilità dell'area e degli immobili in relazione al loro stato di eventuale contaminazione e dagli eventuali interventi di bonifica.”*

Per una chiara specificazione del percorso amministrativo sin qui condotto e dei provvedimenti adottati, si fa presente che, a seguito di emissione di Ordinanza Provinciale n.1/2023 (prot.9708 del 14/6/2023) - in cui è prevista la realizzazione ed esecuzione di una barriera idraulica a cure di Eni Rewind spa ed Edison spa, soggetti indicati nella citata ordinanza quali responsabili dell'inquinamento del sito, subentrati al Comune di Crotone-, è stato definito il rapporto tra la curatela fallimentare e le dette società, mediante stipula di un atto negoziale (autorizzato con provvedimento del signor G.D. del 12.9.2024), con decorrenza 1.8.2024, agli atti del procedimento. Trattasi di quoziente immobiliare (esteso 4.020 mq) che, in considerazione della sua morfologia -interessante un tratto perimetrale del sito-, non inficerebbe sulle possibili utilizzazione del sito. E' da osservare, peraltro, che l'aggiudicatario succederà nel rapporto con Eni Rewind/Edison, così come previsto nel citato contratto. Se ne riporta il contenuto integrale: *“Edison S.p.A. e Eni Rewind S.p.A. dichiarano di essere consapevoli che l'Area ex Sasol di cui alla planimetria allegata è oggetto di asta giudiziaria. In ogni caso, qualora il terreno dovesse essere ceduto a terzi giusta aggiudicazione di asta pubblica od altra modalità, il nuovo proprietario subentrerà a tutti gli effetti di legge nel presente contratto in sostituzione del Fallimento Kroton Gres 2000 I.C. S.r.l.”*. L'atto negoziale consente di realizzare il corrispettivo di € 21.000,00= annui per il primo quinquennio, € 18.000,00= per il secondo quinquennio ed € 16.000,00= dal decimo anno sino alla conclusione del rapporto, che sarà corrisposto da Eni Rewind spa ed Edison spa, con previsione di un adeguamento ISTAT sul canone annuo, a decorrere dal secondo quinquennio in poi.

Nella rappresentata situazione, essendo stato definito il rapporto con Eni Rewind ed Edison, è stato autorizzato il riavvio, nelle more della realizzazione delle opere di bonifica, dei tentativi di collocamento dell'intero sito e dei beni mobili ivi custoditi.

Nella relazione di stima, è, inoltre, rilevato che *“nella ipotesi, quindi, che il quadro normativo dell'area sia -al momento- quello relativo alla destinazione urbanistica del Piano Regolatore del Comune di Crotone e di quello del Consorzio per il Nucleo Industriale e, quindi, che le destinazioni urbanistiche sia delle aree che degli immobili siano tutte rapportabili ad usi civili e non industriali, (salvo approfondimento dell'analisi di rischio in tal senso e delle decisioni Ministeriali conseguenti), come ampiamente trattato al par.3 (Inquadramento Urbanistico), il valore del compendio può essere stimato in complessivi 9.435.000,00.”* Il prezzo posto a base d'asta costituisce, quindi, il valore nettato di un'area denominata “Villa Sala”, per la



quale è condotto un autonomo collocamento, con distinta indicazione nel lotto n.2. E', peraltro, da annotare che nel report del marzo 2023/gennaio 2024 la Petroltecnica spa, su incarico della Sasol Italy spa, ha concluso la sua attività di monitoraggio esprimendo il seguente giudizio: “Posto che tutte le sostanze volatili analizzate sono risultate conformi alle CSC risultano confermati gli esiti dell’Adr per la sorgente falda (per la quale era attivo unicamente il percorso di inalazione vapori outdoor), ossia che non sussiste rischio alcuno per i fruitori dell’area”. L’esito di ulteriori monitoraggi è deducibile dagli atti esistenti nel fascicolo della procedura.

Nella relazione di stima dell’ing. Ammirato è indicato che il lotto sopra descritto può essere oggetto di vendite frazionate, secondo segmentazioni, di cui si individuino consistenze e valori. Nel caso di interesse a rispondere ad un’offerta che non consideri l’intera consistenza, potrà essere avanzata formale richiesta con le medesime condizioni economiche e modalità previste per il lotto 1, e con esonero dal versamento della cauzione. Gli organi della procedura fallimentare si riservano ogni determinazione sull’eseguità delle offerte raccolte.

Si riportano, qui di seguito, le tabelle estratte dalla relazione di stima, in cui sono individuati i lotti rivenienti dalla segmentazione del sito:

PROSPETTO P2 - Ipotesi di Suddivisione in lotti											
LOTTO		A	B		C	D	Dt	E	F		
		Superficie Lorda ( mq. )	Superficie Netta ( mq. )	mq. netti	Immobili Compresi ( Catast. )	Costo Superficie rapp.ad area netta ( €. 36,577/mq.)	Detrazione per rimozioni e sistemazioni (€/mq. 12,03)	Detrazione per Demolizioni (€/mq. 5,71)	Costo Immobili ( €. )	TOTALE LOTTO ( D - Dt - Dd + SEi )	
1	As(1)	19.160,00	16.138,00	93.712,00	sub 14	590.279,63	194.140,14	92.147,98	1.352.000,00	1.655.991,51	
2	As(2)	9.850,00	7.902,00		sub. 34	289.031,45	95.061,06	45.120,42	88.000,00	1.182.000,00	1.656.849,97
					sub. 35				39.000,00		
					sub. 36				114.000,00		
					sub. 37				1.182.000,00		
					sub. 38				85.000,00		
3	As(3)	5.840,00	5.161,00		sub. 31	188.773,90	62.086,83	29.469,31	145.000,00	717.217,76	
					sub. 33				475.000,00		
4	As(4)	5.660,00	5.571,00		sub. 30	203.770,47	67.019,13	31.810,41	84.000,00	188.940,93	
5	As(5)	10.830,00	10.157,00		sub. 27	371.512,59	122.188,71	57.996,47	258.000,00	616.327,41	
				sub. 39	167.000,00						
6	As(6)	6.880,00	5.785,00	sub. 12	211.597,95	69.593,55	33.032,35	128.000,00	508.972,05		
				sub. 13				272.000,00			
7	As(7)	28.250,00	24.396,00	sub. 4	892.332,49	293.483,88	139.301,16	846.000,00	1.384.547,45		
				sub. 20				79.000,00			
8	As(8)	20.460,00	18.602,00	sub. 29	680.405,35	223.782,06	106.217,42	675.000,00	1.025.405,87		
9	Area Esterna		31.489,00	31.489,00		787.225,00	====	====	787.225,00	787.225	
10	Villa Sala		====			====	====	====	7.000,00	7.000,00	
11	Pipe line Porto		====			====	====	====	100.000,00	100.000,00	
TOTALI						4.214.928,82	1.127.355,36	535.095,52	6.883.225,00	9.435.702,94	

**L’entità complessiva delle superfici non deve comprendere le aree esterne da destinare a parcheggio e la Pipe Line Porto.**

**Area per la quale è creato un distinto lotto (n.2).**

## **LOTTO 2:**

Stazione di Villa Sala, costituita da un piccolo edificio ad un piano ormai completamente demolito, un fabbricato disposto su due piani, un piano seminterrato ed un piano rialzato, originariamente destinato ad alloggiamento degli impianti di pompaggio e delle relative apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche-



censita al foglio 5 particella 302 del catasto terreni e fabbricati del comune di Crotona, posta su un'area di circa 1.670 mq., deputata, in epoca antecedente alla dichiarazione di fallimento, al pompaggio dell'acqua industriale, proveniente dai pozzi (allocati su un'area adiacente), sino allo stabilimento industriale ex Sasol di Crotona, mediante utilizzazione di una condotta sotterranea lunga all'incirca 10 Km.

L'immobile è ubicato in prossimità del fiume Neto, al confine Nord del territorio comunale di Crotona, su un lotto di superficie di circa 1.670 mq.

L'edificio è individuato catastalmente al foglio 5, particella 302, del Comune di Crotona, avente una consistenza di mq.175 per il seminterrato (altezza di circa 5,50 mt.), mentre è di circa 206 mq. quella del piano rialzato (altezza media di circa 6,50 mt). Il volume complessivo è di circa mc. 1.339 per il piano rialzato e di circa mc. 960 per piano seminterrato. Esiste, inoltre, una vasca di accumulo idrico con volume di circa 200 mc., posta al di sotto del seminterrato.

Per ogni occorrente indicazione sulla consistenza, configurazione e stato dei beni, è fatto espresso riferimento alla indicata relazione di stima.

**Prezzo base: € 3.000,00** (oltre imposte e spese di trasferimento).

**Offerta minima efficace: € 2.250,00** (pari al 75% del prezzo base d'asta indicato)

**Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00.**

**Cauzione 10% del prezzo offerto.**

### **LOTTO 3:**

Si riporta, qui di seguito, la tabella in cui sono riportate le consistenze esistenti con indicazione della qualità dei prodotti:

<b>MATERIE PRIME</b>				<b>Giacenze residue</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>		<b>Quantità in giacenza alla data di fallimento</b>	<b>Prezzi orientativi (perizia di stima)</b>	<b>NOTE</b>	<b>Tonnellate / pezzi</b>	<b>di cui da smaltire</b>	<b>di cui commerciabili</b>	<b>Prezzi di stima (rifer.anno 2009)</b>
<b>Allumina</b>	inventario agli atti	226,5	stima: 195 €/t		226,5	141,46	85,04	€ 16.582,80
<b>Zeoliti</b>	inventario agli atti	482 t ( da ultimo prospetto riepilogativo)	vedere inventario (prezzi differenziali)		394,5	62	332,5	€ 290.942,00
<b>Solfato di alluminio</b>	inventario agli atti	300 t	196 (a dicembre 2006) €/t	di cui 30 t inutilizzabili a meno di frantumazione	300 t	30 t	270 t	€ 52.920,00
								<b>€ 360.444,80</b>

Per ogni occorrente ulteriore informativa, potranno essere effettuati sopralluoghi ed esaminati gli atti esistenti presso la cancelleria fallimentare.

**Prezzo base: € 152.000,00** (oltre imposte e spese di trasferimento).

**Offerta minima efficace: € 114.000,00** (pari al 75% del prezzo base d'asta indicato)

**Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000.**

**Cauzione 10% del prezzo offerto.**

Il lotto sopra descritto può essere oggetto di vendite frazionate, secondo segmentazioni, di cui si individuino consistenze e valori. Nel caso di interesse a rispondere ad un'offerta che non consideri l'intera consistenza, potrà essere avanzata formale richiesta con le medesime condizioni economiche e modalità previste per il lotto 3, e con esonero dal versamento della cauzione. Gli organi della procedura fallimentare si riservano ogni determinazione sull'eseguibilità delle offerte raccolte.



\*\*\*\*\*

**I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, visti e piaciuti senza, pertanto, alcuna garanzia sulla loro funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'acquirente insoddisfatto; pertanto, la visione diretta dei lotti è fortemente consigliata.**

#### **FISSA**

La data di avvio della gara telematica per il giorno **23 gennaio 2025** alle ore 12:00 per la durata di 7 giorni (fine asta 30 gennaio 2025 alle ore 12:00)

#### **DISPONE**

- che il commissionario proceda alla vendita tramite gara telematica competitiva, accessibile dal portale web [www.doauction.it](http://www.doauction.it) della durata di **7 giorni** a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento e che acquirente e prezzo finale siano individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (*gara asincrona a tempo*);
- che 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 (*gara con prolungamento*);
- che **ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo 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;
- che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- che qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107, comma 5, L.F., dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;
- che all'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi S.r.l. comunicherà sulla p.e.c. della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

#### **AVVERTE**

- A. Che ogni 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 nell'ordinanza e/o 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.
- B. Che 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 nell'ordinanza e/o 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 nell'ordinanza e/o 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 ed ai termini prescritti



nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse.

- C. Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere inviata a mezzo pec all'indirizzo del soggetto specializzato: [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it), già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine del singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna.
- D. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- E. Che l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente la cui offerta ha perso efficacia può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;
- F. Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Edicom Servizi S.r.l. all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di iscrizione al portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- G. Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di € 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;
- H. Che degli esiti della procedura deve essere trasmessa dal commissionario apposita relazione alla curatela**, affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, nonché ne effettui successivo deposito in cancelleria.
- I. Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara entro e non oltre il termine di 120 gg. (o diverso termine concesso) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108 comma 1 L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10gg. dagli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F.
- J. Che il pagamento del saldo, oltre IVA se dovuta sul prezzo di aggiudicazione (e degli oneri di vendita + iva spettanti al commissionario), potrà essere effettuato, a scelta del vincitore della gara, e su anche indicazione del curatore tramite bonifico bancario o carta di credito direttamente alla stessa Edicom Servizi o tramite bonifico sul c/c della curatela.
- K. Che 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; in ogni caso qualora gli organi della procedura dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio, il commissionario previa comunicazione scritta da parte del curatore provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate.
- L. Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario;
- M. Che il commissionario, anche prima del versamento del saldo del prezzo su richiesta degli organi della procedura, potrà trasferire alla curatela le somme incamerate a titolo di cauzione al netto dei propri compensi di vendita;





- N. Che il commissionario e la curatela forniranno 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;
- O. Che non verranno considerati come invalidanti alla gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante ecc.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato, o con atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); in ogni caso con decreto ex art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

Le perizie di stima, richiamate nella presente ordinanza, saranno pubblicate e visionabili anche sui siti: [www.doauction.it](http://www.doauction.it), [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) e sul sito [www.tribunale.crotone.it](http://www.tribunale.crotone.it)

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

### 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.

## **IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- Il saldo del prezzo comprensivo dei compensi di vendita del commissionario dovrà essere versato dall'aggiudicatario con le modalità sopra indicate entro e non oltre il termine di 120gg. (salvo diversi termini concessi) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva;
- La curatela, dandone comunicazioni alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario (*in tale ipotesi il commissionario tratterrà i propri compensi di vendita dalle somme detenute a titolo di cauzione versando il residuo alla curatela*);
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);
- Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario;  
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, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;**
- Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli e altro, costi notarili, ecc) sono interamente a carico dell'acquirente, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.  
**Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento o se diversamente stabilito dagli organi della procedura al trasferimento mediante atto notarile.**

## **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 Società Edicom Finance S.r.l. ed altresì 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](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);

- pubblicazione nella apposita sezione sul sito istituzionale del Tribunale di Crotona: [www.tribunale.crotona.it](http://www.tribunale.crotona.it);

- pubblicazione sul **portale con vetrina permanente 365 giorni**: [www.immobiliaretribunali.it](http://www.immobiliaretribunali.it) l'inserzione d'asta verrà pubblicata altresì sui principali siti internet immobiliari privati a maggiore diffusione (“**sistema Aste 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;

- una **brochure descrittiva** della struttura, con le foto e le indicazioni preliminari per la partecipazione alla vendita, di cui alla presente ordinanza (Lotto 1), già realizzata dal curatore fallimentare, sarà inviata, unitamente ai dati di sintesi della vendita, via posta o email ai maggiori *tour operator* su scala nazionale ed internazionale;

- pubblicazione di appositi **banner ad alta visibilità** in homepage sui portali facenti parte del network gruppo Edicom regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale: [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) ;

- le vendite verranno pubblicizzate in doppia lingua (ITA-ENG) per almeno 30 gg. prima dell'inizio dell'asta anche tramite i portali ove le stesse si svolgono: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), [www.doauction.com](http://www.doauction.com), [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) e ove, in caso di gara fra gli offerenti, qualunque interessato (sotto anonimato) potrà assistere all'andamento della vendita in *real time*;

- la soc. Stampa Libera, su impulso della curatela, procederà altresì a pubblicare un estratto dell'avviso di vendita sul giornale locale “il Crotonese” (almeno due pubblicazioni) nonché sui siti: [www.ilcrotonese.it](http://www.ilcrotonese.it) (sezione aste immobiliari) e [www.ilcrotoneseaste.it](http://www.ilcrotoneseaste.it);

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

La pubblicazione sui quotidiani e sui siti internet avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice Delegato; nome del Curatore ed indicazione del suo 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 pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati) e dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno omessi, in ogni caso, dall'estratto pubblicato sui quotidiani, il nome del fallito, nonché i dati catastali ed i confini del bene.

La curatela notificherà, entro il termine di trenta giorni, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

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



Si comunichi al Curatore.  
*Crotone, li 19 novembre 2024*

**Il Giudice Delegato**  
*Dott. Emmanuele Agostini*

