

# TRIBUNALE DI CROTONE

## Ufficio Procedure Concorsuali

### Fallimento n. 29/2019

Il sottoscritto, dott. **Luigi Labonia**, nella qualità di curatore del fallimento n. **29.2019**,

- viste la relazione dell'ing. Giorgio Panucci resa all'esito del frazionamento e nuovo accatastamento dei beni costituenti il compendio immobiliare acquisito all'attivo del fallimento nonché la relazione dell'ing. Panucci con la formazione dei nuovi lotti il cui prezzo è stato parametrato a quello dell'ultimo esperimento di vendita di ottobre 2024, sospeso con provvedimento del G.D. del 24/09/2024;
- visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita competitiva a mezzo soggetto specializzato Edicom emesso in data 06-09/04/2025 dal G.D. Dott. Alfonso Scibona come emendato il 14/04/2025;
- visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

### RENDE NOTO

che a partire **dal 23 giugno 2025 alle ore 12:00** e sino al **30 giugno 2025 alle ore 12.00** si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del predetto soggetto specializzato Edicom Servizi S.r.l., accessibile dal portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it), dei seguenti beni:

**LOTTO UNO:** Piena ed intera proprietà di complesso immobiliare sito in Crotona alla Via Donegani costituito da:

- Capannone con corte ed uffici. Posto al p.t., 1 e 2. In C.F. al Foglio 21 part.538 sub 9 (prec. id. Foglio 21 part.538 sub 4), cat. D/7, rendita €21.732,00, Zona Industriale. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1288, di cui 188 mq sono destinati ad uffici.  
Gravato di diritto di superficie per la durata di anni 18 costituito con atto Notaio Carlo Proto 27.09.2012 nn. 5706/4647 trascritto a Crotona il 22.10.2012 a favore di Sardaleasing S.p.a. per la realizzazione di un impianto fotovoltaico con scadenza il 26.09.2030.
- Appartamento al piano 2 f.t., composto da 4,5 vani. In C.F. al Foglio 21 part.538 sub 2, categ. A/3, cl. 2, Rendita € 244,03.  
Gravato di diritto di superficie per la durata di anni 18 costituito con atto Notaio Carlo Proto 27.09.2012 nn. 5706/4647 trascritto a Crotona il 22.10.2012 a favore di Sardaleasing S.p.a. per la realizzazione di un impianto fotovoltaico con scadenza il 26.09.2030.
- sopraelevazioni del capannone, attualmente al grezzo ed in corso di costruzione. Piano 2. In C.F. al Foglio 21, particella 538, sub. 6-7.
- Bene comune non censibile a servizio di tutti i subalterni della particella 538. In C.F. al Foglio 21 Particella 538 Subalterno 10.

**Prezzo base:** € 373.279,00 (euro trecentosettantatremiladuecentosettantanove/00) (oltre oneri di vendita)

**Offerta minima:** € 279.959,00 (euro duecentosettantanovemilannovecentocinquantanove/00) (pari al 75% del prezzo base d'asta indicato)

**Offerte in aumento:** € 14.931,00 (euro quattordicimilannovecentotrentuno/00)

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto

**LOTTO DUE:** Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare costituito da:

- capannone in Crotone alla via Donegani. Posto al P.T. In C.F. al Foglio 21, p.lla 1096, sub 2 (prec. identif. p.lla 538 sub 5), cat. D/8, rendita € 7.132,80, Zona Industriale.
- sopraelevazioni del capannone, attualmente al grezzo ed in corso di costruzione. Piano 1. In C.F. al Foglio 21, p.lla 1096, sub 3 (prec. Identif. Foglio 21, particella 538, sub. 8) categ. F/3;
- Ente urbano composto di 1.800 mq di terreno e 2.300 mq di piazzale. In C.F. al Foglio 21, p.lla 1096, sub 1, categ. F/1;
- Ente urbano in C.F. al Foglio 21, p.lla 1096, sub 4, di mq. 175, categ. F/1;
- Area coperta. In C.F. al Foglio 21, p.lla 1096, sub 5, categ. C/7, della superficie di mq. 107, Rendita € 48,34.

**Prezzo base:** € 256.216,00 (euro duecentocinquantaseimiladuecentosedici/00) (oltre oneri di vendita)

**Offerta minima:** € 192.162,00 (euro centonovantaduemilacentosessantadue/00) (pari al 75% del prezzo base d'asta indicato)

**Offerta in aumento:** € 10.249,00 (euro diecimiladuecentoquarantanove/00)

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto

**A servizio di entrambi i lotti i seguenti beni comuni indivisi:**

- Alloggiamento per generatore. In C.F. al Foglio 21, p.lla 1097, sub 1, categ. C/2, Rendita € 26,75;
- Cabina ENEL. In C.F. al Foglio 21, p.lla 1098, sub 1, categ. D/1, Rendita € 402,00.

\* \* \*

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

\* \* \*

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

che si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web [www.doauction.it](http://www.doauction.it) mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

**Gli offerenti abilitati potranno formulare direttamente offerte al rialzo entro il termine prestabilito per ciascun esperimento di vendita.**

**E, precisamente:**

- 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 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 ed una password, che costituiranno le credenziali (*strettamente personali e non cedibili a terzi*) 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 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;
- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere inviata a mezzo Pec: [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.

In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie degli immobili (a firma dell'ing. Caterina Aiello e dell'ing. Giorgio Panucci) costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore;

- 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;
- **ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Codice IBAN IT90 E032 6804 6070 5273 7800 862 indicando quale causale di versamento: "PROC \_\_\_\_\_ R.G. \_\_\_\_\_ Tribunale di \_\_\_\_\_ lotto n. \_\_\_\_\_."** e cioè in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara. 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).

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 della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

Il prezzo offerto non potrà comunque essere inferiore, a pena di inefficacia, dell'importo dell'offerta minima indicato nella scheda informativa di ciascun lotto di interesse.

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

- Qualora la curatela, all'esito della gara telematica e comunque non oltre il termine di 10gg. dagli adempimenti di cui all'art 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 valuteranno l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;
- All'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi metterà a disposizione del curatore, sulla piattaforma dedicata, 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).

### **IN ORDINE ALLE CONDIZIONI DI 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 e cura 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 pregiudizievoli. Le perizie di stima, richiamate nella presente ordinanza, saranno pubblicate e visionabili 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)

**In ogni caso, non verranno considerati come invalidanti alla gara gli 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.**

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

## 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 dovrà essere versato dall'aggiudicatario, come sopra indicato, 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;
- Il versamento del saldo prezzo verrà effettuato **tramite bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela il cui IBAN verrà, su richiesta, comunicato dal curatore e indicando le seguenti causali: "saldo prezzo vendita procedura Fall. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ Tribunale di \_\_\_\_ lotto n. \_\_\_\_"**.
- Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario andrà effettuato **mediante bonifico sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN IT16 D032 6804 6070 5273 7800 861, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita – Procedura \_\_\_\_\_ Tribunale di \_\_\_\_\_ lotto n. \_\_\_\_\_"**.
- 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);
- 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.

**Per qualsiasi ulteriore informazione e documentazione, contattare la Curatela Fallimentare:**

**Tel./Fax** 0962/27616-0962/937710

**Mail:** [luigilabonia@me.com](mailto:luigilabonia@me.com)

**PEC:** [f29.2019crotone@pecfallimenti.it](mailto:f29.2019crotone@pecfallimenti.it)

Crotone, 17 aprile 2025

*Il Curatore Fallimentare  
dot. Luigi Labonia*

