

V°

stante l'autorizzazione da parte del CDC, nulla osserva.

28/04/2025

ISTANZA N. 013
23/04/2025

Procedura: **██████████ 1/2014 Nr**
Tipologia Procedura: **Fallimento**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Alessia Iavazzo**
Curatore: **Dott.ssa CHIARA PUTERI**

Comitato creditori: **Euro.pa.carri Srl**
Vescio Giuseppe
ZIZZA ANGELO



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LAMEZIA TERME
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO DI “ [REDACTED] **”**

R.F. 1/2014

dichiarato con sentenza del Tribunale di Lamezia Terme in data 10.01.2014 ,depositata in Cancelleria il 13.01.2014

Giudice Delegato: dott.ssa Alessia Iavazzo

Curatore fallimentare : dott.ssa Chiara Puteri

OGGETTO: NUOVA MODIFICA AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE con riferimento alla vendita dei beni immobili e mobili residui -ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE AL COMPIMENTO DI ATTI AD ESSO CONFORMI

Ill.mo Sig.Giudice Delegato,
nella mia qualità di curatore del fallimento,

PREMESSO

- che con decreto del 06.02.2023 la SVI ha autorizzato l'esecuzione degli atti conformi alle seguenti modifiche al programma di liquidazione già approvate dal Comitato dei Creditori :
- a) **Vendita dei beni immobili e mobili (identificati come lotto 3 immobiliare – complesso in Monasterace- e lotto 8 mobiliare)** da effettuarsi dal curatore tramite gara telematica competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l .secondo le condizioni economiche (quanto al compenso di Edicom) e le modalità e condizioni di bando già previste nei precedenti avvisi di vendita , con effettuazione per tutti i lotti residui di ulteriori quattro esperimenti di vendita nell'arco temporale di circa 15 mesi ai seguenti prezzi:
 - **Primo esperimento di vendita** (prezzo base come sopra indicato, ovvero pari a quello dell'esperimento conclusosi in data 11.01.2023) : si svolgerà per la durata di 30 giorni, rilancio minimo del 5%.In caso di mancanza di offerte saranno fissati **nuovi esperimenti di vendita** con le stesse modalità e con i seguenti ribassi :
 - **Secondo esperimento di vendita:** durata 30 giorni al prezzo ribassato per tutti i lotti del 10% con rilanci minimi del 5%;
 - **Terzo esperimento di vendita:** durata 30 giorni al prezzo ribassato per tutti i lotti di un ulteriore 10% rispetto al prezzo del secondo esperimento rilanci minimi del 5%;
 - **Quarto esperimento di vendita:** durata 30 giorni al prezzo ribassato al prezzo ribassato per tutti i lotti di un ulteriore 5% rispetto al prezzo del terzo esperimento rilanci minimi del 5%
- b) **Aggiornamento della perizia** (anche all'esito della avvenuta vendita del lotto confinante e del notevole decorso del tempo) **relativa al lotto residuo immobiliare in Lamezia Terme** (con affidamento dell'incarico al già nominato ing.F.Dattilo) **e successiva vendita** dell'immobile secondo le modalità indicate sub.a) con previsione di 4 vendite nel periodo di circa 15 mesi partendo dal nuovo prezzo base come sarà individuato e effettuando, in caso di vendita deserta, tre successivi esperimenti con ribassi del 10% per ciascun esperimento;
- c) **riformulazione dei lotti 5 6 e 7 in un unico lotto e successiva vendita dei beni mobili secondo** le modalità indicate sub.a) con previsione di 4 vendite nel periodo di 15 mesi partendo dal nuovo prezzo base come sarà individuato e effettuando, in caso di vendita deserta, tre successivi esperimenti con ribassi del 20% per ciascun esperimento;
- d) conferma , quale notaio scelto dalla curatela per il trasferimento notarile dei beni immobili (come previsto dell'avviso di vendita in uso) , del dott.Sebastiano Panzarella con studio in Lamezia Terme;
- e) conferma del ruolo dell'ing.F.Dattilo quale stimatore e coadiutore tecnico della procedura (per la effettuazione delle stime, sopralluoghi e assistenza finalizzata alla migliore vendita dei beni siti in Lamezia terme);

- che , come è noto, il lotto 3 immobiliare Monasterace **è stato venduto nel 2024;**

- che invece residuano da vendere:

- **quanto agli immobili,**

il lotto 1 (così' come indicato nella perizia di stima a firma dell'ing.F.Dattilo) sito in Lamezia Terme; così' come programmato , il consulente nominato, ing.Francesco Dattilo, ha fatto pervenire con PEC del 25.02.2025 la relazione integrativa a seguito della emanazione del decreto “salva-casa” , nella quale non ha apportato variazioni al valore di stima originario (€ 1.569.000,00) ; il perito ha inoltre fatto pervenire la nuova bozza dell'avviso di vendita nella quale il bene viene descritto come segue:

LOTTO N. 1: Piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare sita in via “Prato-Stazione di S. Pietro a Maida” del nucleo industriale di Lamezia Terme (area ex Sir), individuata in catasto terreni del **comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia Lamezia, foglio di mappa 51,**



particella 292 (di qualità ente urbano e di estensione catastale pari a 5.030 metri quadrati) ed in catasto fabbricati del **comune di Lamezia terme (sezione Sant'Eufemia Lamezia)**, **particella 77** (in catasto terreni, di qualità "ente urbano", di estensione pari a 10.744 metri quadrati, ovvero 1 ettaro, 7 are e 44 centiare; costituita di: **1) capannone industriale adibito alla produzione di elementi prefabbricati** (costituito di due campate individuate con i numeri 1 e 2, esteso metri quadrati 2.673,25); **2) capannone industriale adibito alla produzione di manufatti presso-vibrati** (avente forma in pianta ad "L", esteso **metri quadrati 746,15**); **3) palazzina ad uso uffici** (costituita di due piani fuori terra ed avente una superficie complessiva di **metri quadrati 615,10**); **4) manufatto adibito a laboratorio, magazzino e locali WC** (di forma in pianta rettangolare ed avente una superficie di **metri quadrati 85,65**); **5) sette tettoie** (di cui 4 chiuse e tre aperte ed aventi una superficie complessiva di **metri quadrati 549,14**); **6) cabina Enel** (costituita di due piani fuori terra e di superficie in pianta pari a **metri quadrati 19,14**); **7) due tettoie adibite a parcheggio auto** (di cui una adibita al ricovero delle auto aziendali e l'altra adibita al parcheggio dei dipendenti e di superficie pari rispettivamente a **metri quadrati 133,32** ed a **metri quadrati 264,07**); **8) area di pertinenza esterna** (di superficie complessiva di **metri quadrati 11.412,20**, ivi compresa la superficie delle tettoie destinate a parcheggio). Si mette in evidenza che sul lotto in argomento insiste - inoltre - un impianto di betonaggio. Si precisa - altresì - che nella campata n. 1 del capannone industriale adibito alla produzione di elementi prefabbricati sito nel lotto in argomento risultano ubicati macchinari fissi, siccome descritti nella relazione peritale d'ufficio.

Confini del lotto: il lotto in argomento confina: ad Ovest con le **particelle 241, 76 e 321**; a Nord con le **particelle 195 e 237**; ad Est con la **particella 282** (costituente il secondo lotto della procedura in argomento); a Sud con le **particelle 171 e 281**.

Accessibilità del lotto n. 1: il lotto, sì come predisposto, è accessibile direttamente dalla strada denominata "Prato - stazione di S. Pietro a Maida".

Sul bene sussistono vincoli od oneri, derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o di natura paesaggistica e simili, che gravano sui beni costituenti il lotto n. 1 e che non potranno essere cancellati a seguito del decreto di trasferimento immobili (cfr. relazione peritale d'ufficio redatta dall'ing. Francesco Dattilo).

L'immobile non risulta in proprietà e risulta attualmente utilizzato dalla Premasud s.r.l. con sede in Lamezia Terme, via R. Scotellaro n. 1/F, in virtù di contratto di locazione non opponibile all'acquirente *sub-asta*; quindi l'immobile potrà essere immediatamente consegnato dagli occupanti all'acquirente *sub-asta*.

Conformità urbanistica dei beni afferenti al lotto n. 1:

Gli immobili ubicati nel lotto in argomento presentano difformità (sia dimensionali, sia per quanto concerne le aperture) rispetto alle concessioni edilizie n. **1334 del 15 marzo 1984** e n. **1664 del 26 maggio 1987**; per alcune di dette difformità (trattandosi di modifiche prospettiche) è possibile richiedere l'accertamento di compatibilità paesaggistica ex articolo 181, comma 1-ter del D.Lgs. n. 42/2004; il costo per ottenere la compatibilità paesaggistica si aggira intorno a €uro 15.200,00, già dedotto dal prezzo base d'asta. Per la palazzina ad uso uffici è stato rilasciato il certificato di abitabilità; per quanto concerne la campata n. 1 del capannone industriale destinato alla produzione di elementi prefabbricati e il capannone industriale destinato alla produzione di elementi presso-vibrati, sono dotati di **certificato di agibilità**. Occorre - infine - mettere in evidenza che risultano privi di titolo abilitativo edilizio alcuni manufatti ubicati nel lotto in argomento (cfr. relazione peritale d'ufficio redatta dall'ing. Francesco Dattilo). Si mette in evidenza che non è stata riscontrata la esistenza del parere paesaggistico della Soprintendenza per quanto concerne la concessione edilizia in variante n. 1664 del 26 maggio 1987, laddove detto parere (per converso) è presente in ordine alla concessione edilizia originaria n. 1334 del 15 marzo 1984. Si precisa che, a seguito dell'entrata in vigore del decreto salva-casa (decreto legge n. 69/2024, legge di conversione n. 105/2024), è stata approntata - dal coadiutore del curatore fallimentare ing. Francesco DATTILO - una relazione peritale d'ufficio integrativa datata 26 febbraio 2025, alla quale si rimanda per le verifiche afferenti alle possibilità (sulla scorta della novella introdotta dal decreto salva-casa) di procedere alla sanatoria di alcuni dei manufatti (o porzioni di manufatti) indicati nella risposta al quesito n. 9 della relazione peritale d'ufficio (manufatti di cui all'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016 emanata dal comune di Lamezia Terme).

Si precisa che in data 13 novembre 2018 la curatela ha presentato un progetto presso il comune di Lamezia Terme ai fini della richiesta di permesso di costruire per provvedere alla demolizione delle opere indicate nell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016. Allo stato, il comune di Lamezia Terme non ha ancora evaso detta richiesta, ma è opportuno che il rilascio del titolo edilizio per la demolizione (previo sollecito eventuale all'ente locale preposto) avvenga dopo aver debitamente programmato la effettiva demolizione dei manufatti (o porzioni di manufatti) di cui agli otto punti [dalla lettera a) alla lettera h)] dell'ordinanza di demolizione n. 151 del 5 agosto 2016."

-che, come è noto, il suddetto lotto era stato posto in vendita piu' volte (**vendita senza incanto**), ovvero in data 15.11.2016 (prezzo base di € 1.569.000,00), in data 14.03.2017 (prezzo base € 1.176.750,00), in data 13.06.2017 (prezzo base € 882.562,50), in data 10.10.2017 (prezzo base € 661.921,87), in data 09.01.2018 (prezzo base € 661.921,87), **in data 13.03.2018 (prezzo base € 496.441,40)**; all'udienza del 13.03.2018, **andata deserta**, la vendita era stata sospesa al fine di risolvere le problematiche legate all'ordinanza di demolizione; successivamente la procedura aveva presentato in data 13 novembre 2018, presso il Comune di Lamezia Terme, un progetto finalizzato alla demolizione delle opere abusive; allo stato il Comune non ha evaso tale richiesta;

quanto ai beni mobili

residuano da vendere il **lotto 5** (ultima vendita in data 30.06.2021 al prezzo base di € 143.178,05), il **lotto 6** (ultima vendita in data 30.06.2021 al prezzo base di € 71.579,54), il **lotto 7** (ultima vendita in data 2021 al prezzo di € 52.633,13), il **lotto 8** (ultima vendita in data 29.03.2024 al prezzo di € 7.473,22); in particolare si tratta dei seguenti lotti:

Lotto 5 (denominato lotto C nella perizia di stima redatta dall'ing.F.Dattilo): casseri e stampi per concii prefabbricati meglio descritti nella tabella riportata nell'allegato n. 8.3 della relazione peritale a firma dell'ing.Francesco Dattilo depositata in data 7 marzo 2016 (successivamente rivista con eliminazione di alcuni cespiti come da nuova tabella allegata).

Prezzo a base ultima asta lotto 5 : **€uro 143.178,05**(centoquarantatremilacentosettantotto/05), oltre imposte ove dovute, con rilanci minimi del 5%



Lotto 6 (denominato lotto D nella perizia di stima redatta dall'ing.F.Dattilo): impianti generici, impianti specifici e costruzioni leggere meglio descritti nella tabella riportata nell'allegato 8.4 della relazione peritale a firma dell'ing.Francesco Dattilo depositata in data 7 marzo 2016(successivamente rivista con eliminazione di alcuni cespiti come da nuova tabella allegata).

Prezzo a base ultima asta lotto 6 : € **71.579,53** (settantunomilacinquecentosettantanove/53), oltre imposte ove dovute, con rilanci minimi del 5%

Lotto 7 (denominato lotto E nella perizia di stima redatta dall'ing.F.Dattilo): attrezzature meglio descritte nella tabella riportata nell'allegato n.8.5 della relazione peritale a firma dell'ing.Francesco Dattilo depositata in data 7 marzo 2016(successivamente rivista con eliminazione di alcuni cespiti come da nuova tabella allegata).

Prezzo a base ultima asta lotto 7: € **52.633,13** (cinquantaduemilaseicentotrentatre/13), oltre imposte ove dovute; con rilanci minimi del 5%

Lotto 8 (denominato lotto F nella perizia di stima redatta dall'ing.F.Dattilo): macchine elettroniche d'ufficio, arredamenti e scaffalature meglio descritti nella tabella riportata nell'allegato n. 8.6 della relazione peritale a firma dell'ing.Francesco Dattilo depositata in data 7 marzo 2016.

Prezzo a base ultima asta lotto 8 (asta del 29.03.2024): € **7.473,22** (settemilaquattrocentosettantatre/22), oltre imposte ove dovute, con rilanci minimi € 373,66

con particolare riferimento ai lotti 5-6-7 era stato chiesto al perito ing.Francesco Dattilo di effettuare una rimodulazione degli stessi ma lo stesso con PEC del 19.09.2024 (allegata) aveva evidenziato che la " *riformulazione dei lotti mobiliari della procedura RF 1/2014 risulta di difficilissima attuazione, giacché i predetti beni (mobili) hanno subito spostamenti rispetto alla configurazione (cristallizzata nella perizia depositata nell'anno 2016, cfr. dettagliatissima documentazione fotografica allegata alla perizia); pertanto, si ritiene che occorre trovare una soluzione alternativa a quanto indicato negli allegati alla Sua PEC del 18 settembre 2024; si ritiene quindi opportuno, considerato che si tratta di beni posti all'esterno del cespite immobiliare sopra descritto ed al fine di accelerare le operazioni di vendita , costituire un unico lotto, comprensivo di beni mobili ed immobili;*

- che quindi, considerato che gli altri beni immobili sono stati tutti liquidati, la scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita competitiva del lotto residuo **formando un unico lotto** come suggerito dal perito utilizzando l'avviso di vendita già in uso nella procedura partendo **dall'ultimo prezzo base indicato nelle precedenti vendite ed applicando una ulteriore riduzione del 20%** ovvero :

LOTTO UNICO			totale	di cui relativo all'immobile	di cui relativo ai mobili	rilancio minimo
	Ex lotto 1		397.153,12 €	393.862,50 €	3.290,62 €	
	Lotto 5				114.542,44 €	
	Lotto 6				57.263,63 €	
	Lotto 7				42.106,50 €	
	sub a) Lotto 8				5.978,58 €	
			Totale lotto		617.044,27 €	30.852,21 €
			di cui comp immobiliare		393.862,50 €	
			di cui comp.mobiliare		223.181,78 €	

Saranno previsti [REDACTED]

- **Primo esperimento di vendita** (prezzo base come sopra indicato) : si svolgerà per la durata di 30 giorni, rilancio minimo del 5% al prezzo base sopra indicato di € **617.044,27** oltre imposte, rilanci minimi del 5% (€ 30.852,21) .

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

con conferma dell'affidamento dell'incarico a Gruppo Edicom spa, il quale percepirà una commissione dell'1% oltre IVA che sarà posta a carico dell'aggiudicatario ;
-che con PEC del 20.03.2025 la scrivente ha sottoposto al Comitato dei Creditori una nuova modifica/integrazione del programma di liquidazione nei termini sopra indicati;
- che il Comitato dei Creditori (a maggioranza, non avendo il componente Vescio dato risposta nel termine assegnato di 15 giorni) **ha autorizzato la modifica del programma di liquidazione per come sopra** cio' premesso,
come disposto dall'art.104 ter L.F. ,

DEPOSITO

la presente istanza contenente modifica/integrazione al programma di liquidazione ;
autorizzazioni alla modifica del programma di liquidazione di due membri del Comitato dei Creditori
bozza dell'avviso di vendita

CHIEDO

di essere autorizzata a compiere gli atti in esso previsti.

Con la massima osservanza

Il Curatore fallimentare
(dott.ssa Chiara Puteri)

Lamezia Terme, li 23.04.2025

