



TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME

Liquidazione Giudiziale N.14/2025

Giudice Delegato: dott. Gianmarco Monacelli

Curatore: dott.ssa Chiara Puteri

AVVISO DI VENDITA

A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

La sottoscritta dott.ssa Chiara Puteri nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. **14/2025**;

- visto il provvedimento del Giudice Delegato del 15 maggio 2026 di approvazione del programma di liquidazione e di autorizzazione al compimento degli atti in esso previsti;
- ritenuto che la vendita asincrona telematica (deformalizzata) tramite soggetto specializzato, per la sua relativa semplicità, sia una modalità da prediligere per la migliore tutela degli interessi dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura (art. 216 co. 4 CCII);
- considerato, infatti, che la vendita nella modalità indicata al punto che precede, realizzata con individuazione dell'acquirente e determinazione del prezzo mediante procedure competitive telematiche, rispondente ai parametri di cui all'art. 216 CCII, rappresenti, per ragioni di flessibilità, rapidità e trasparenza, un modello efficace tale da garantire una riduzione di complessità in termini di accesso alle piattaforme dalla presentazione dell'offerta alla gestione di tutte le fasi ad essa connesse;
- ritenuto, dunque, necessario avvalersi di un soggetto specializzato, in conformità di quanto previsto dall'art. 216 CCII co. 2, e che questi possa essere individuato nella società Gruppo Edicom spa, che curerà la vendita a mezzo della propria piattaforma www.doauction.it, grazie alla sua dotazione di strutture e mezzi che garantiscono un'efficace collocazione dei beni sul mercato; - visti gli artt. 213 e 216 CCII;

RENDE NOTO CHE

a partire **dal 31 OTTOBRE 2026 ore 12:00 e fino al 30 novembre 2026 ore 12:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom spa, dei seguenti beni:

Lotto unico

DESCRIZIONE: Intera proprietà di un Capannone artigianale commerciale di due piani fuori terra, ubicato in via Muccioli del comune di Soveria Mannelli (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al **foglio n. 13 part. 492 sub 1, 2, 3, 4 e 5**, dove il sub 1 rappresenta la corte esterna, accatastata come B.C.N.C, mentre i sub 4 e 5 rappresentano il lastrico solare.

Si evidenzia che sul sub 5 è stato costruito un impianto fotovoltaico di 31,85 kW che usufruisce degli incentivi di cui al Decreto Ministeriale 5 maggio 2011 conosciuto come "Quarto conto Energia" mentre **il diritto di superficie del lastrico solare del sub 4 è stato ceduto a terzi**, in forza dell'atto di cessione a rogito del notaio Mario Bilangione trascritto a Catanzaro il 31/10/2018 ai nn. 14077 e 11107, per la realizzazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 299,39 kW.

Il capannone ha una struttura prefabbricata intelaiata che è composta da travi, pilastri in cemento armato precompresso, tamponatura costituita da pannelli in cemento armato precompresso. Esso ha una superficie utile complessiva di circa 4.648,08 mq che si sviluppa su due livelli. Il piano terra ha un'altezza variabile da 4,45 m (sotto trave) a 5,80 m (sopra trave) e una superficie utile di circa 2.998,31 mq ripartita in due vani, un vano scala e due vani ascensori, mentre il piano seminterrato ha un'altezza utile variabile da 3,77 m (sotto trave) a 4,12 m (sopra trave), una superficie utile complessiva di circa 1.649,77 mq, ripartita in un vano, un vano scala, due vani ascensori e un locale tecnico. Si mette in rilievo che il capannone è incompleto, essendo privo delle divisioni interne, dei servizi igienici, delle opere di finitura (intonaco interno, tinteggiatura, infissi interni, scale di emergenza, porte esterne etc.) e degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, climatizzazione, antincendio) e che il potenziale acquirente per

poter completare il fabbricato dovrà presentare presso l'ufficio SUAP del comune di Soveria Mannelli idonea pratica edilizia.

A servizio del capannone insiste un'area esterna di circa 9.000 mq su cui insistono delle servitù di passaggio indicate nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto rep. n. 12017 del 2/04/2004 a rogito del notaio Pasquale Critelli e nel rogito, per la cessione del diritto di superficie del lastrico solare, del notaio Mario Bilangione rep. n. 101491 del 31/05/2012.

Il cespite è stato costruito in forza del permesso a costruire n. 06/2005 del 2/5/2005 e della D.I.A. prot. n. 8751 del 5/12/2006. Lo stato dei luoghi del predetto bene presenta lievi difformità rispetto a quello indicato negli elaborati allegati ai predetti titoli edilizi.

COMUNE DI UBICAZIONE: Soveria Mannelli (CZ). VIA: Via Muccioli.

CONFINI: a nord con gli immobili identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 382, 428, 486, 487 e 384, a sud con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 377; a est la via pubblica denominata via Muccioli e a ovest con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 379

ESTENSIONE: Superficie utile totale 4.648,08 mq – Superficie commerciale pari a 5.721,98 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie (mq)
13	492	1	B.C.N.C.	/
13	492	2	F/3	/
13	492	3	F/3	/
13	492	4	F/5	2743
13	492	5	F/5	336

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA: Il bene è stato realizzato in forza del permesso a costruire n. 06/2005 del 2/5/2005 e della D.I.A. prot. n. 8751 del 5/12/2006 e presenta delle difformità rispetto ad essi.

Si evidenzia che esso si presenta incompleto in quanto privo delle divisioni interne, delle opere di finitura e degli impianti e per essere completato è necessario richiedere un nuovo titolo edilizio presso l'ufficio SUAP del comune di Soveria Mannelli.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Il capannone è sprovvisto del certificato di agibilità.

PREZZO BASE D'ASTA € 729.202,91 (settecentoventinovemiladuecentodue/91) oltre IVA ed altre imposte se dovute

Offerta minima accettata: € 546.902,18 (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato)

Rilanci minimi pari a € 36.460,15

Cauzione 10% del prezzo base d'asta

**LE CONDIZIONI DELLA VENDITA SONO LE SEGUENTI
(modalità di presentazione delle offerte)**

➤ Il soggetto specializzato procede alla vendita tramite gara telematica competitiva (gara asincrona a tempo), accessibile dal portale web www.doauction.it della durata di **30 giorni** a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento e la partecipazione avverrà mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una **cauzione pari al 10%** del prezzo base d'asta da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

➤ Il pagamento della cauzione (10% del prezzo base d'asta) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Codice IBAN IT90 E032 6804 6070 5273 7800 862 indicando quale causale di versamento: "proc. liquidazione giudiziale R.G. 14/2025 Tribunale di Lamezia Terme lotto unico";

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);

➤ **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta;**

➤ La copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all'indirizzo **commissionario.edicom@pec.it** e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;

➤ All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario entro due giorni lavorativi dal termine della gara.

➤ Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito 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.

➤ Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale (non necessariamente notarile), riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto unico in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata a Gruppo Edicom spa - **solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it**, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, oltre a copia 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 versamento del saldo prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom spa entro i termini indicati nel paragrafo successivo ("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria")**;

Il commissionario fornirà 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. A tal fine, potrà essere contattato anche il Curatore al seguente numero 338/3510082

➤ Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e alle modalità di rilancio prescritte 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 e ai termini prescritti nel bando di vendita dell'asta d'interesse;

Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta:

In caso di offerta unica, essa è inefficace se inferiore all'offerta minima del singolo lotto (pari al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato). L'offerta è altresì inefficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo base;

➤ In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **3 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori cinque minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

➤ In caso di unica offerta **valida ed efficace**, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;

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

➤ Avvenuto il saldo del prezzo e delle spese, entro i successivi trenta giorni sarà stipulato, quanto al lotto uno, previa autorizzazione del G.D., l'atto di vendita notarile definitivo ed il notaio sarà scelto a cura della curatela fallimentare.

➤ Le spese di cancellazione delle formalità di cui all'art. 217 CCII, gli oneri fiscali per imposte (inclusa l'IVA se dovuta) e tasse, le spese notarili ed ogni altra spesa connessa, derivante e funzionale alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Saranno, inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese per le eventuali attività di frazionamento, demaniali, variazioni catastali e quanto altro si dovesse rendere necessario dopo l'aggiudicazione e prima del trasferimento.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dall'ing. Giovambattista Chirillo all'uopo nominato e depositata agli atti della Procedura, che si daranno comunque per conosciute al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato.

In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del/i lotto/lotti oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

A. Il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII;

Si precisa che l'aggiudicazione, quand'anche sia stato integralmente versato il saldo del prezzo, è sempre da considerarsi "provvisoria", in quanto si perfezionerà soltanto quando il Curatore comunicherà l'aggiudicazione definitiva al mancato verificarsi degli eventi previsti dall'art. 217 CCII secondo il quale "il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito".

B. L'aggiudicatario sarà tenuto a versare i compensi di vendita spettanti al Commissionario (pari alle percentuali oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione di seguito riportate, precisandosi che tali emolumenti saranno dovuti anche in caso di decadenza) e il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione ed oltre imposte) entro **centoventi giorni** dall'aggiudicazione della gara:

- Il versamento del saldo prezzo verrà effettuato **tramite bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela che sarà comunicato dal curatore unitamente all'aggiudicazione definitiva, indicando le seguenti causali: "saldo prezzo vendita procedura L.G. n. 14/2025 Tribunale di Lamezia Terme lotto unico".**

- Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom spa, recante il seguente codice IBAN **IT16 D032 6804 6070 5273 7800 861**, indicando quale causale di versamento: **"Compensi di vendita - Procedura L.G. n. 14/2025 Tribunale di Lamezia Terme lotto unico".**

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa.

AI FINI DELLA VENDITA SI PUNTUALIZZA:

· L'immobile ed i beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano ed eventualmente l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi, relativamente agli immobili, delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente T.U. sull'edilizia di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 4, della legge 47/85 e di ogni altra norma vigente.

· I partecipanti all'asta potranno usufruire della convenzione ABI consultabile sul sito dell'ABI (<http://www3.abi.it/Astelmm/>);

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzia alcuna e senza oneri per la curatela (trascrizioni, cancellazioni, rilascio duplicati di documenti, revisioni, collaudi, adempimenti amministrativi ed ogni altra formalità sono a carico degli aggiudicatari) né potrà essere revocata per alcun motivo da parte dell'aggiudicatario.

L'acquirente dovrà adeguare i beni ai requisiti di cui alle norme in materia di sicurezza, igienico sanitario, bonifica ed ad ogni altra norma vigente.

I beni sono trasferiti a corpo e non a misura e, pertanto, 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, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, la cauzione sarà acquisita dal Curatore che ne assicurerà il tempestivo deposito sul conto intestato alla procedura fallimentare. **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.**

I beni, previa declaratoria di decadenza dell'aggiudicatario, saranno così rimessi in vendita.

L'acquirente unitamente al lotto acquisterà la proprietà dei beni mobili allo stato ubicati nel capannone e meglio descritti ai numeri 1-2-3-5-9-10-11-12-13-14 del verbale di inventario del 17.11.2025 allegato assumendo l'obbligo, se non idonei ad alcun uso, di smaltimento a norma di legge a proprio esclusivo costo, onere e rischio, con espressa manleva per gli organi del Fallimento, da ogni eventuale obbligo e/o responsabilità al riguardo.

Parimenti l'acquirente assumerà l'obbligo di smaltire i rifiuti speciali rinvenuti dal curatore e meglio descritti nel predetto verbale di inventario e nelle allegate foto a norma di legge a proprio esclusivo costo, onere e rischio, con espressa manleva per gli organi del Fallimento, da ogni eventuale obbligo e/o responsabilità al riguardo.

COMPENSI RICONOSCIUTI AL COMMISSIONARIO

*Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura. Nel solo caso di asta aggiudicata il soggetto specializzato applicherà una commissione pari al **1,8% più IVA al 22%** sul prezzo dei beni venduti che sarà posta a carico dell'acquirente aggiudicatario e sarà versata direttamente a Gruppo Edicom spa.*

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 Gruppo Edicom spa, 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, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;*
 - *pubblicazione nell'apposita sezione sul sito istituzionale del Tribunale di Lamezia Terme: <http://www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it/>*
 - *creazione e pubblicazione di apposite inserzioni pubblicitarie su social network di maggiore utilizzo;*
 - *le vendite verranno pubblicizzate anche tramite i portali ove si svolgono le vendite telematiche www.garavirtuale.it, www.doauction.com, www.astemobili.it, ove in caso di gara fra gli offerenti, qualunque interessato potrà assistere all'andamento della vendita in real time garantendo l'anonimato degli offerenti;*
- La pubblicazione sui siti internet avrà ad oggetto un estratto del presente avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice Delegato; nome del Curatore ed indicazione del 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, il valore; i siti Internet dove è pubblicato il presente avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati) e dove possono acquisirsi altre informazioni.*
- *La curatela notificherà, prima del completamento delle operazioni di vendita e nel solo caso di vendita di beni immobili o comunque iscritti nei pubblici registri, un estratto del presente avviso a ciascuno dei creditori con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti (art. 216 co. 2 ult. per. CCII).*
 - *Della prova della pubblicità elettronica sarà fatto carico alla Curatela che procederà ad allegare i giustificativi pubblicitari in Cancelleria all'esito della gara telematica allegandoli al verbale di gara.*
- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.com e www.astemobili.it;*
- Per maggiori informazioni, contattare il Curatore dott.ssa Chiara Puteri al cell. 338/3510082*

Lamezia Terme, lì 11 settembre 2026

Il Curatore
dott.ssa Chiara Puteri