



TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

Ufficio Procedure Concorsuali

IL G.D

Fallimento: R.G.F. 23/2015 – Caparra & C. di Carbone Donatella e C., nonché del socio accomandatario, sig.ra Carbone Donatella.

Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini

Curatori: Avv. Salvatore Perri

ORDINANZA DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA A MEZZO COMMISSIONARIO

Vista l'istanza n. 19 depositata in data 24.05.2017 dal Curatore del fallimento in epigrafe, Avv. Salvatore Perri, contenente la richiesta di approvazione del supplemento al programma di liquidazione finalizzato all'autorizzazione alla vendita tramite gara competitiva con modalità telematica, avvalendosi del soggetto specializzato Edicom Servizi Srl, dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare: diritto di proprietà per la quota dell'11,11% su n. 2 appartamenti, n. 1 garage e n. 1 magazzino siti in Cirò Marina, alla Via Macerata n°3.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del tecnico della procedura – Ing. Giovanbattista Lopez, depositata in atti, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Considerata la conformità della richiesta di vendita in esame al programma di liquidazione e successive integrazioni già approvate.

Vista la mancanza di costituzione del comitato dei creditori.

Considerato di condividere le ragioni della curatela circa l'individuazione delle modalità di vendita. 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 LF 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 nel soggetto specializzato EDICOM SERVIZI S.r.l. per la sua dotazione di strutture e mezzi adeguati ad un efficace collocazione dei beni sul mercato anche attraverso strumenti pubblicitari efficaci.

P. Q. M.

visti gli **art. 107 comma 1 L.F.** e gli artt. 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 ex art. 107 comma 1 L.F. a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l. dei seguenti beni immobili:

➤ **LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 11,11% sui seguenti immobili:**

- **Appartamento** sito nel comune di Cirò Marina, ubicato alla via Macerata n. 3, piano primo, di superficie catastale complessiva circa 269 mq ed al quale si accede mediante scala esterna all'intero immobile, privo di ascensore.. **Valore di stima €.** 215.800,00 – 228.800,00;
- **Appartamento** sito nel comune di Cirò Marina, ubicato alla via Macerata n. 3, piano secondo, al quale si accede mediante scala esterna all'intero immobile, privo di ascensore. L'appartamento è dotato di ampio terrazzo, di dimensioni di circa mt. 8,20 x 3,45. La superficie catastale complessiva dell'appartamento è di circa 277 mq. **Valore di stima €.** 208.000,00 – 221.000,00;
- **Garage** sito nel comune di Cirò Marina, ubicato alla via Macerata n. 3, piano strada, all'interno di un cancello che delimita l'intero immobile, di dimensioni pari a circa mt. 7,62 x 5,56, al quale si accede mediante porticato pavimentato. **Valore di stima: €.** 12.600,00 – 13.300,00;
- **Deposito-Magazzino** sito nel comune di Cirò Marina, ubicato alla via Macerata n. 3, piano strada, all'interno di un cancello che delimita l'intero immobile, di dimensioni pari a circa mt. 4,80 x 4,65, al quale si accede mediante porticato pavimentato. **Valore di stima €.** 5.950,00 – 6.300,00;

Gli immobili di cui sopra risultano identificati al Catasto fabbricati del Comune di Cirò Marina al Foglio 28, P.lla 2562, sub 2, Cat. A/2, Rend. Euro 511,29 ed al al Foglio 28, P.lla 2562, sub 3, Cat. A/2, Rend. Euro 539,70

Prezzo base d'asta: €. 52.150,34 - rilanci minimi pari ad €. 500,00 – **cauzione 10% del prezzo offerto - offerta minima valida pari al 75%, sarà quindi valida un'offerta minima ridotta del 25% rispetto al prezzo base d'asta indicato.**

FISSA

La data di avvio della gara telematica per il **18.09.2017 alle ore 12:00** per la durata di **10 giorni**;

E' previsto un unico esperimento di vendita, al termine del quale il commissionario relazionerà alla curatela gli esiti della procedura competitiva, trasmettendo altresì eventuali offerte o manifestazioni di interesse cauzionate pervenute fuori asta.

DISPONE

- Che il commissionario proceda alla vendita tramite gara telematica competitiva, accessibile dal portale web www.doauction.it della durata di **10 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;
- All'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi Srl comunicherà sulla pec 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, 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 delle 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 recapitata presso al sede di Edicom Servizi S.r.l. – Via Marchese di Villabianca n°21, 90143 Palermo, in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via pec: 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

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

D) 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;

E) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Edicom Servizi Srl all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di iscrizione al portale www.doauction.it;

F) 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;

G) **Che degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla curatela**, affinché la stessa, informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;

H) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara **entro e non oltre il termine di 120gg. (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.**

Il saldo potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario:

1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato al commissionario Edicom Servizi Srl secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.it ;

2) tramite assegno circolare non trasferibile, intestato al commissionario Edicom Servizi Srl da depositare presso la sede del commissionario in orario d'ufficio o da inviare a mezzo posta raccomandata assicurata;

I) 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 la 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 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 atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per le tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex art. 108 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 sui siti: www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastejudiziarie.it e sul sito 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.

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo comprensivo dei compensi di vendita del commissionario (2,6% oltre iva) 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 pari al 2,6% oltre Iva (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 o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi 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 (ove sia possibile l'emissione del GD) o al trasferimento mediante atto notarile.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La presente Ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- Affissione per tre giorni consecutivi di copia per estratto dell'avviso di vendita all'Albo del Tribunale di Crotone.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello relativo alla affissione all'Albo del Tribunale, saranno eseguiti a cura della Società Edicom Finance Srl ed altresì dalla Società Edicom Servizi Srl, almeno 30 giorni prima della data di avvio della gara telematica una sola volta, mediante pubblicazione per estratto di un'inserzione con foto e possibilità di consultare digitalmente la perizia ed il bando di vendita sui **siti Internet specializzati**: www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.crotone.it, www.rivistaastegiudiziarie.it; inoltre, verrà effettuata la pubblicazione sul quindicinale "La **Rivista delle Aste Giudiziarie**" ed una missiva, attraverso il servizio di **Postal Target** indirizzata e indicizzata, contenente l'avviso di vendita, dovrà essere inviata ai residenti nelle vicinanze degli immobili oggetto della procedura di vendita fallimentare.

La medesima società Edicom Finance Srl curerà la pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita, su "**il Quotidiano del Sud**" a tiratura regionale, e su "**il Crotonese**" a tiratura locale (*la società Edicom Servizi Srl, altresì procederà gratuitamente a pubblicizzare la vendita tramite i social network di maggiore utilizzo: Facebook, Twitter, Google ed a creare ove possibile e per un periodo di tempo variabile, sui siti internet specializzati del gruppo Edicom dei banner ad alta visibilità in Homepage*);

- 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 dei Curatori ed indicazione del loro 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 10 luglio 2017

Il Giudice Delegato
Dott. Emmanuele Agostini

