



TRIBUNALE DI CATANZARO

RGCP/Anno nr: 4/2022

Fallimento: Serra di Mare due srl

Giudice Delegato: DOTT. Luca Mercuri

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

II^ esperimento

Il sottoscritto e Avv. Franco Leone, domiciliato in Catanzaro, Via F. Acri,65 in qualità di liquidatore del concordato preventivo n. 4.22 di RGCP; pec: franco.leone@avvocaticatanzaro.legalmail.it

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 9 settembre 2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 20 settembre 2024 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it del seguente/i lotto/i:

LOTTO 1

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Staletti, Via delle Magnolie n. 3, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 5 - Particella 381 - Subalterno 2, Rendita euro 411,87, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie 94 m².

L'abitazione in villino di cui al Lotto 1 è posta in vendita corredata di tutto il mobilio ivi presente, meglio specificato nella perizia di stima redatta nell'ambito del Concordato dall'esperto stimatore.

Prezzo Base d'asta: € 89.624,00

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio: 5% del prezzo base

LOTTO 2:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Staletti, Via degli Oleandri n. 51, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio n. 5 - Particella 463 - Subalterno 2, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 100 m²;

L'abitazione in villino di cui al Lotto 2 è posta in vendita corredata di tutto il mobilio ivi presente, meglio specificato nella perizia di stima redatta nell'ambito del Concordato dall'esperto stimatore.

Prezzo Base d'asta: € 83 811,00

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio: 5% del prezzo base

LOTTO 3:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Staletti, Via delle Ginestre n. 15, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio n. 5 - Particella 468 - Subalterno 2, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 99 m².

L'abitazione in villino di cui al Lotto 3 è posta in vendita corredata di tutto il mobilio ivi presente, meglio specificato nella perizia di stima redatta nell'ambito del Concordato dall'esperto stimatore.

Prezzo Base d'asta: € 83.000,00

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio: 5% del prezzo base

LOTTO 4:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Staletti, Magnolie n. 21, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio n. 5 – Particella 470 – Subalterno 3, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 99 m².

L'abitazione in villino di cui al Lotto 4 è posta in vendita corredata di tutto il mobilio ivi presente, meglio specificato nella perizia di stima redatta nell'ambito del Concordato dall'esperto stimatore.

Prezzo Base d'asta: € 83.310,00

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio: 5% del prezzo base

LOTTO 5:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Staletti, Magnolie n. 31, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio n. 5 – Particella 471 – Subalterno 2, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 101 m².

L'abitazione in villino di cui al Lotto 5 è posta in vendita corredata di tutto il mobilio ivi presente, meglio specificato nella perizia di stima redatta nell'ambito del Concordato dall'esperto stimatore.

Prezzo Base d'asta: € 84.730,00

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio: 5% del prezzo base

LOTTO 7:

TERRENI SITI NEL COMUNE DI STALETTI; 1. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 414 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 23 m², Reddito Dominicale euro 0,04, Reddito Agrario euro 0,02; 2. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 416 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 11 m², Reddito Dominicale euro 0,03, Reddito Agrario euro 0,01; 3. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 417 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 23 m², Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,02; 4. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 418 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 23 m², Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,02; 5. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 419 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 23 m², Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,02; 6. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 429 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 45 m², Reddito Dominicale euro 0,08, Reddito Agrario euro 0,04; 7. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 461 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5 m², Reddito Dominicale euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,01; 8. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 512 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 2.370 m², Reddito Dominicale euro 4,28, Reddito Agrario euro 1,96; 9. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 514 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1.810 m², Reddito Dominicale euro 5,61, Reddito Agrario euro 41,87; 10. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 570 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 80 m², Reddito Dominicale euro 0,14, Reddito Agrario euro 0,07; 11. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 572 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 47 m², Reddito Dominicale euro 0,08, Reddito Agrario euro 0,04; 12. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 578 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 25

m², Reddito Dominicale euro 0,05, Reddito Agrario euro 0,02; **13.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 599 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 168 m², Reddito Dominicale euro 0,30, Reddito Agrario euro 0,14; **14.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 601 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 25 m², Reddito Dominicale euro 0,08, Reddito Agrario euro 0,03; **15.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 603 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 90 m², Reddito Dominicale euro 0,28, Reddito Agrario euro 0,09; **16.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 605 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 823 m², Reddito Dominicale euro 1,49, Reddito Agrario euro 0,68; **17.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 608 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 452 m², Reddito Dominicale euro 1,40, Reddito Agrario euro 0,47; **18.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 770 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 9.856 m², Reddito Dominicale euro 17,82, Reddito Agrario euro 8,14; **19.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 781 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 4.040 m², Reddito Dominicale euro 12,52, Reddito Agrario euro 4,17; **20.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 783 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 2.849 m², Reddito Dominicale euro 5,15, Reddito Agrario euro 2,35; **21.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 803 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 5.050 m², Reddito Dominicale euro 9,13, Reddito Agrario euro 4,17; **22.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 806 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 60 m², Reddito Dominicale euro 0,11, Reddito Agrario euro 0,05; **23.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 808 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 960 m², Reddito Dominicale euro 1,74, Reddito Agrario euro 0,79; **24.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 820, Classe 3, Superficie 7.410 m², Reddito Dominicale euro 5,42, Reddito Agrario euro 4,04, distinto in tre porzioni: a) Porzione AA - Qualità Pascolo, Superficie 4.349 m²; b) Porzione AB - Qualità Pascolo arborato, Superficie 2.482 m²; c) Porzione AC - Qualità Seminativo, Superficie 579 m². **25.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 821 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 360 m², Reddito Dominicale euro 0,65, Reddito Agrario euro 0,30; **26.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 822 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 20.530 m², Reddito Dominicale euro 37,11, Reddito Agrario euro 16,96; **27.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 823 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1.060 m², Reddito Dominicale euro 1,92, Reddito Agrario euro 0,88; **28.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 824 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 240 m², Reddito Dominicale euro 0,43, Reddito Agrario euro 0,20; **29.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 825 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 32.137 m², Reddito Dominicale euro 99,58, Reddito Agrario euro 33,19; **30.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 826 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 13 m², Reddito Dominicale euro 0,04, Reddito Agrario euro 0,01; **31.** Terreno – Foglio n. 5 – Particella 827 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 270 m², Reddito Dominicale euro 0,84, Reddito Agrario euro 0,28.

Prezzo Base d'asta: € 2.074.000,00

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio: 5% del prezzo base

Con riferimento ai beni immobili di cui al presente lotto, siti nel comune di Staletti, si precisa che gli immobili-merce interessati dalle iniziative edificatorie non ricomprendono le particelle 414, 416, 417, 418, 419, 429, 461, 570, 572, 578, 599, 601, 603, 605, 608, 781, 783, 803, 808, 821, 823, 824, 826, 827 alle quali viene attribuito valore nullo in quanto riconducibili a standard di lottizzazione, quali viabilità interna, parcheggi, servizi, etc.

I terreni sopra elencati costituiscono un lotto unico e sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore.

In ordine alle potenzialità edificatorie del lotto sopra indicato si rimanda alle conclusioni formulate dal CTU nella perizia allegata alla presente manifestazione di interesse.

LOTTO 8:

TERRENI SITI NEL COMUNE DI MONTAURIO: **1.** Terreno – Foglio n. 11 – Particella 3 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 20.530 m², Reddito Dominicale euro 37,11 Reddito Agrario euro 16,96; **2.** Terreno – Foglio n. 11 – Particella 63 – Qualità Pascolo, Classe U, Superficie 6.920

m², Reddito Dominicale euro 2,50, Reddito Agrario euro 1,43; **3.** Terreno – Foglio n. 11 – Particella 136 – Qualità Pascolo, Classe U, Superficie 980 m², Reddito Dominicale euro 0,35, Reddito Agrario euro 0,20; **4.** Terreno – Foglio n. 11 – Particella 148 – Qualità Pascolo arborato, Classe U, Superficie 2.860 m², Reddito Dominicale euro 5,17, Reddito Agrario euro 1,62.

I terreni sopra elencati costituiscono un lotto unico e sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore.

Prezzo Base d'asta: € 18.240,00

Cauzione: 10% del prezzo base

Rilancio: 5% del prezzo base

COMUNICA

Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;

- 1) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 2) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 3) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 5) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 6) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del

- delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
 - 8) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
 - 9) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
 - 10) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
 - 11) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
 - 12) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, 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;
 - 13) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
 - 14) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
 - 15) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**
- Il bonifico dovrà contenere nella causale: RG ___ Lotto___ Tribunale _____ e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;**

- 16) 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 di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 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, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 17) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 18) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 2,6% oltre iva per l'attività svolta.
- 19) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente IBAN: IT98T053870440000003695691 intestato a: " concordato preventivo serra di mare due srl in liquidazione proc. 4/22 RG" acceso presso la BPER, sede di Catanzaro, San Leonardo.**
- 20) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 21) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso,

- 31) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 32) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 33) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento/concordato, potranno essere cancellate, a cura della Curatela, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 34) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 35) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente
- 36) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 37) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.;
- 38) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 39) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Catanzaro, lì 12.06.24

Il Liquidatore Avv. Franco Leone