

Visto
si approva il supplemento del programma di liquidazione
09/09/2026

ISTANZA N. 007
16/07/2026

Descrizione: **Supplemento programma di liquidazione**

Procedura:

Tipologia Procedura:

Giudice Delegato:

Curatore:

Fallimento

Dott. Gianmarco Monacelli

Dott.ssa CHIARA PUTERI



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

(R.F. n. 5/2021)

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Monacelli

Curatore: Dott.ssa Chiara Puteri

Comitato dei Creditori **non costituito**

OGGETTO: Istanza per l'approvazione di supplemento al PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE (art.104 ter e art.41 L.F)

La sottoscritta Dott.ssa Chiara Puteri, Curatore della procedura in epigrafe,

Premesso che

- con il programma di liquidazione già approvato era stata prevista la vendita competitiva del seguente compendio immobiliare con quattro esperimenti di vendita (di seguito si riporta la descrizione tratta dall'ultimo avviso di vendita):

LOTTO 1 Piena proprietà di un terreno della superficie catastale di circa 57.122 mq, ubicato in località - Campagnella del comune di Catanzaro (CZ) e censito al C.T. del medesimo comune al foglio n.70 con le particelle 476, 514, 528, 595, 673,674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729,730,731,732, 733, 750 e 751.

COMUNE DI UBICAZIONE: Catanzaro (CZ) via Località Campagnella

CONFINI: a **nord** con le particelle di terreno censite sullo stesso foglio di mappa con i nn. 382, 32, 33, 34, 369, 370, 749, 403, 424, 408, 753, 754, 380, 412, 413, 414, 415, 499, 137, 504, 507 e con la strada provinciale SP 13 (denominata via Degli Svevi), a **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 152, 42, 339, 45, 154, 47, 48, 340, 612, 54,129 nonché con la corte del fabbricato identificato con la particella 164, con le corti degli immobili identificati con le particelle 299 e 603 e con la via pubblica denominata via Degli Angioini, a **sud** in parte con la strada comunale denominata via Padre Francesco Antonio Caruso e in parte con il terreno ceduto al comune di Catanzaro (identificato con le particelle 513, 707 e 708), a **est** con terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 230, 756 e 766

ESTENSIONE: Superficie catastale: 57.122 mq

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

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità/ Categoria	Sup (mq)	Redd. Dominicale (€)	Redd. Agrario (€)	Rendita (€)
1	Catanzaro	70	476	Uliveto	36	0,21	0,14	
		70	514	Seminativo	42	1,45	0,52	
		70	528	Seminativo	1	0,01	0,01	
		70	595	Seminativo	35	0,08	0,03	
		70	675	Sem. arb.	320	0,66	0,25	
		70	676	Uliveto	141	0,84	0,55	
		70	677	Uliveto	55	0,33	0,21	
		70	678	Uliveto	43	0,26	0,17	
		70	679	Uliveto	9	0,05	0,03	
		70	680	Uliveto	80	0,48	0,31	





Firmato Da: Puteri Chiara Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 3a4774

70	681	Uliveto	58	0.34	0.22	
70	682	Uliveto	10.893	64.7	42.19	
70	684	Uliveto	1.261	7.49	4.88	
70	685	Uliveto	400	2.38	1.55	
70	686	Uliveto	757	4.5	2.93	
70	687	Uliveto	350	2.13	1.39	
70	688	Uliveto	100	0.59	0.39	
70	689	Uliveto	60	0.36	0.23	
70	690	Uliveto	30	0.18	0.12	
70	691	Uliveto	10	0.06	0.04	
70	692	Uliveto	25	0.15	0.1	
70	693	Uliveto	50	0.3	0.19	
70	695	Uliveto	21	0.12	0.08	
70	696	Uliveto	4.859	28.86	18.82	
70	697	Uliveto	2.480	14.73	9.61	
70	698	Uliveto	172	1.02	0.67	
70	699	Uliveto	941	2.19	0.73	
70	700	Uliveto	634	1.47	0.49	
70	701	Uliveto	400	0.93	0.31	
70	702	Uliveto	98	0.23	0.08	
70	703	Uliveto	153	0.36	0.12	
70	704	Uliveto	2	0.01	0.01	
70	705	Seminativo	4.293	15.52	5.54	
70	706	Seminativo	6.192	22.39	7.99	
70	709	Seminativo	1.121	4.05	1.45	
70	711	Seminativo	896	3.24	1.16	
70	712	Seminativo	698	2.52	0.9	
70	713	Seminativo	920	3.33	1.19	
70	714	Seminativo	663	2.4	0.86	
70	716	Seminativo	684	2.47	0.88	
70	717	Seminativo	386	1.4	0.5	
70	718	Seminativo	236	0.85	0.3	
70	719	Seminativo	222	0.8	0.29	
70	720	Seminativo	993	3.59	1.28	
70	721	Seminativo	998	3.61	1.29	
70	722	Seminativo	869	3.14	1.12	
70	723	Seminativo	848	3.07	1.09	
70	724	Seminativo	858	3.1	1.11	
70	725	Seminativo	1.164	6.91	4.51	

70	726	Uliveto	401	2,38	1,55	
70	727	Uliveto	236	1,4	0,91	
70	728	Uliveto	3	0,02	0,01	
70	729	Seminativo	2.160	7,81	2,79	
70	733	Uliveto	252	1,5	0,98	
70	750	Uliveto	4.390	26,07	17	
70	751	Uliveto	117	0,69	0,45	
70	673	Scm. arb.	843	1,74	0,65	
70	674	Scm. arb.	889	1,84	0,69	
70	694	Uliveto	40	0,24	0,15	
70	730	Seminativo	270	0,98	0,35	
70	731	Seminativo	848,5	5,2	3,39	
70	732	Uliveto	115,74	0,9	0,58	

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo per la maggior parte è libero. Si precisa che le sole particelle 673, 674, 694, 730, 731 e 732 **sono occupate**.

Si evidenzia, poi, che la superficie catastale reale delle particelle identificate sul foglio di mappa 70 con i nn. 685, 688, 689, 691, 692, 693, 705 e 717 potrebbe essere inferiore rispetto a quella indicata nelle rispettive visure catastali a causa delle occupazioni da parte dei proprietari degli immobili adiacenti.

Si specifica, infine, che in caso di ripresentazione del Piano di lottizzazione le parti di terreno occupate identificate con le particelle 673, 694, 730 e 731 dovranno essere, necessariamente, inserite nel nuovo piano.

REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICHE:

La destinazione urbanistica del terreno è evidenziata nel certificato N° 329/2025 rilasciato il 06.11.2025 dal Comune di Catanzaro (prot.N.116618) allegato al presente bando, dal quale risulta che **vi è stato un mutamento della destinazione urbanistica** di alcune particelle rispetto a quanto indicato nella perizia di stima .

SI PRECISA PERTANTO CHE IL CONTENUTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO È DA INTENDERSI SOSTITUTIVO DI QUANTO INDICATO NELLA PERIZIA .

L'attività edilizia nelle predette zone era governata dal piano di lottizzazione denominato Parco degli Ulivi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 185 del 23/05/2013 **e che ha perso efficacia in data 23.05.2023.**

Maggiori informazioni potranno essere rinvenute nella relazione tecnica di CTU redatta dall'ing. Giovambattista Chirillo in data 03.10.2022 e pubblicata unitamente al presente avviso nonché nel **certificato di destinazione urbanistica aggiornato del 06/11/2025 N.329/2025 il cui contenuto deve essere inteso come integrativo e rettificativo di quanto riportato in perizia.**

- tutti gli esperimenti originariamente programmati sono stati espletati senza esito positivo;
- successivamente il Giudice Delegato ha autorizzato ulteriori esperimenti di vendita, anch'essi risultati deserti;
- anche l'ultimo esperimento del 12 giugno 2026 è andato deserto, come risulta dal seguente prospetto riassuntivo nel quale sono riportate le date delle vendite espletate e i rispettivi prezzi base:

Attività liquidatoria svolta

Esperimento	Data	Prezzo base
1°	12.04.2023	€ 1.354.186,02
2°	05.07.2023	€ 1.218.767,42
3°	10.10.2023	€ 1.096.890,68
4°	19.01.2024	€ 987.201,61
5°	19.04.2024	€ 789.761,29



6°	11.07.2024	€ 631.809,03
7°	05.12.2024	€ 568.628,13
8°	05.03.2025	€ 511.765,31
9°	20.05.2025	€ 460.588,78
10°	23.09.2025	€ 414.529,90
11°	04.02.2026	€ 373.076,91
12°	12.06.2026	€ 335.769,22

Necessità di integrazione

Considerato il permanere dell'interesse della massa dei creditori alla liquidazione del cespite, l'assenza di modalità alternative di realizzo maggiormente convenienti e la necessità di proseguire l'attività liquidatoria, si integra il Programma di Liquidazione

Per ciascun esperimento la gara avrà durata di 30 giorni; resteranno ferme tutte le altre modalità di vendita già approvate; i rilanci minimi saranno pari al 5% del prezzo base; in caso di asta deserta si procederà automaticamente all'esperimento successivo, previa informativa al GD.

Conclusioni

La presente integrazione è finalizzata a consentire la prosecuzione dell'attività liquidatoria mediante ulteriori quattro esperimenti di vendita, evitando la necessità di richiedere nuove autorizzazioni dopo ogni asta deserta e perseguendo il miglior soddisfacimento della massa dei creditori.

Si chiede all'Ill.mo Sig.G.D. di voler approvare il presente supplemento del programma di liquidazione ex artt.104 ter e 41 della L.F. ,attesa la mancata costituzione del Comitato dei Creditori ed autorizzare i nuovi tentativi di vendita in esso previsti.

Lamezia Terme, 16 luglio 2026

Il Curatore

Dott.ssa Chiara Puteri

