



TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

Fallimento:

– R.G.F. n. 18/2019

Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini

Curatore: Avv. Valentina Putortì

* * *

ORDINANZA DI VENDITA

TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA A MEZZO COMMISSIONARIO

IL G.D.,

- Vista l’istanza depositata dal curatore del fallimento in epigrafe, avv. Valentina Putortì, in data 2/9/2026 con la quale si chiede di voler autorizzare un’ulteriore vendita tramite gara competitiva con modalità telematica, a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi S.r.l., in considerazione dell’esito infruttuoso del precedente esperimento condotto con le medesime modalità, di cui all’ordinanza del 23/05/2026;
- Visto il bene immobile acquisito all’attivo fallimentare e meglio descritto nella relazione di stima a firma dell’arch. Pasquale Micalizzi;
- Considerata la successiva nota predisposta dal medesimo esperto, intervenuta successivamente al deposito dell’elaborato di stima, nella quale sono emerse difformità tra lo stato reale dell’immobile e la documentazione catastale segnalando quanto segue: *“Ora, da una planimetria tratta, si percepisce tutt’altro immobile, con forma e dimensioni diverse. Appare evidente che trattasi di errori catastali di scambio di planimetrie in atti” e, ancora “Tutto ciò premesso e considerato occorre l’opera di un Geometra esperto di catasto per riallineare la situazione catastale dell’immobile.”*;
- Ritenuto opportuno riallineare la situazione catastale del bene in vendita e che il relativo onere resterà posto a carico dell’aggiudicatario;
- Considerato di condividere le ragioni della curatela circa l’individuazione delle modalità della vendita, della suddivisione dei lotti e del prezzo;
- Visto il provvedimento del 3.9.2026 di autorizzazione alla vendita, sull’istanza n. 11 del 2/9/2026;
- Vista la mancata costituzione del comitato dei creditori;
- 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 L.F. 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 in Edicom Servizi S.r.l. per la sua dotazione di strutture e mezzi adeguati ad un'efficace collocazione dei beni sul mercato.

P. Q. M.

Visti gli art. 107 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 a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l. del seguente bene immobile:

LOTTO 1:

Piena ed intera proprietà di fabbricato sito nel Comune di Isola di Capo Rizzuto, alla via T. Campanella n. 59, con una superficie di 227 mq (lordi) al livello strada e 227 (lordi) mq al piano interrato, identificato in catasto fabbricati al Foglio n. 20 particella n. 404, Categoria D/7, rendita € 6.494,93.

Prezzo base: € 43.633,21 (oltre imposta di registro, oneri e spese di trasferimento, spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni presenti sul bene oggetto di aggiudicazione, spese relative alle variazioni catastali che saranno a carico dell'aggiudicatario)

Offerta minima efficace: €. 32.725,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta indicato)

Rilancio minimo in caso di gara: €. 1.746,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, visti e piaciuti senza, pertanto, alcuna garanzia sulla sua funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'acquirente insoddisfatto, pertanto, la visione diretta dei lotti è fortemente consigliata.

FISSA

La data di avvio della gara telematica per il giorno **9 novembre 2026 alle ore 12:00** e per la durata di **7 giorni** (fine asta **16 novembre 2026 alle ore 12:00**)

DISPONE

- Che il commissionario proceda alla vendita tramite gara telematica competitiva, accessibile dal portale web www.doauction.it della durata di **7 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*);
- 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 a sul portale) sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; Il bonifico dovrà contenere nella causale: RGF ____ 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

- 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 valuteranno l'eventuale espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento (l'aggiudicazione in favore dell'offerente in aumento, anche senza espletamento di una gara telematica ulteriore, comporta che lo stesso versi dei compensi di vendita del commissionario dovuti dal precedente aggiudicatario, in favore del quale verranno restituite le somme eventualmente già versate)**;
- All'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi metterà a disposizione del curatore, sulla piattaforma dedicata, 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);

DISPONE

- Che in mancanza di offerte all'esito del primo esperimento di vendita, il commissionario non fisserà ulteriori esperimenti di vendita e darà comunicazione alla curatela sull'esito della vendita

trasmettendo eventuali offerte o manifestazioni di interesse cauzionate pervenute fuori asta.

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 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.
- 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 inviata a mezzo pec all'indirizzo del soggetto specializzato: 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 S.r.l. 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 deve essere trasmessa dal commissionario apposita relazione alla curatela**, affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, nonché ne effettui successivo deposito in cancelleria.
- H) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara entro e non oltre il termine di 120 gg. 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 dall'aggiudicatario con la seguente modalità:

-tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato al commissionario Edicom Servizi S.r.l. secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.it;

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;

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;

Che non verranno considerati come invalidanti alla 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.

AVVISA

A) che i beni saranno consegnati agli acquirenti soltanto dopo l'avvenuto integrale pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e della commissione e nel caso di beni registrati, dell'avvenuto perfezionamento delle formalità relative al trasferimento di proprietà a cura dell'aggiudicatario; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata compresa la caparra sarà imputata prima alle spese (ivi compresi i compensi maturati dal commissionario) e poi al prezzo;

B) che in caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, la caparra sarà acquisita dal commissionario che trasferirà le somme agli organi della procedura al netto dei propri compensi calcolati sulla caparra versata dall'aggiudicatario decaduto;

C) che l'acquirente deve provvedere al ritiro entro 10 giorni dal versamento del prezzo o dal compimento delle formalità per il trasferimento di proprietà le quali devono iniziare entro 5 giorni dal versamento del prezzo. In caso di mancato ritiro dei beni acquistati nei termini suddetti, l'acquirente è tenuto, per ogni giorno di ritardo, a corrispondere al commissionario, se costui sia il detentore dei beni, il corrispettivo per il deposito previsto dal D.M. 15/5/2009 n. 80.

D) Che su istanza ed a spese dell'acquirente e sotto la responsabilità di quest'ultimo per il trasporto potrà essere concordata con il commissionario la spedizione del bene venduto, qualora lo stesso sia anche il custode dei medesimi;

F) **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, salvo diversa disposizione degli organi della procedura.**

DISPONE

1. Che il commissionario fornisca ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni o sulla vendita giudiziaria;
2. Che il commissionario versi sul libretto o sul conto intestato alla procedura il ricavato della vendita anche nel caso in cui venga dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario;
3. che il curatore o il commissionario, se i beni sono stati trasportati presso lo stesso, provvederanno a mostrare agli interessati, che ne facciano richiesta, i beni offerti in vendita.

COMPENSI RICONOSCIUTI AL COMMISSIONARIO

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura (*fatta eccezione per i servizi pubblicitari a pagamento*).

Nel solo caso di asta aggiudicata il soggetto specializzato applicherà una commissione in percentuale sul prezzo dei singoli beni venduti che sarà posta a carico dell'acquirente aggiudicatario e sarà versata direttamente alla stessa Edicom Servizi S.r.l. secondo il seguente schema:

- **BENI MOBILI:** 7% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino ad €. 50.000;
5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 50.001 a €. 100.000; 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 100.001 a €. 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;
- **BENI MOBILI REGISTRATI:** 6,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino ad €. 50.000; 4,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 50.001 a €. 100.000; 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 100.001 a €. 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;
- **BENI IMMOBILI:** 3 % oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino a €. 250.000; 2% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 250.001 a €. 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da €. 500.001 in su;

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario, come sopra indicato, entro e non oltre il termine di 120gg. dalla comunicazione all'aggiudicatario

provvisorio, da parte della curatela, dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva;

- Il versamento del saldo prezzo verrà effettuato **tramite bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela il cui IBAN verrà, su richiesta, comunicato dal curatore e indicando le seguenti causali: “saldo prezzo vendita procedura Fall. n. ____/____ Tribunale di ____ lotto n. _____”.**
- Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario andrà **effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN IT16 D032 6804 6070 5273 7800 861, indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita – Procedura _____ Tribunale di _____ lotto n. _____”.**
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo 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 (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);
- **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, voltura catastale, bolli e altro, costi 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 o se diversamente stabilito dagli organi della procedura al trasferimento mediante atto notarile.

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 dalla Società Edicom Servizi S.r.l., 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 sul portale con vetrina permanente 365 giorni: www.immobiliaretribunali.it; - l’inserzione d’asta verrà pubblicata altresì sui principali siti internet immobiliari privati a maggiore diffusione (“sistema Aste Click”) (ad es.: casa.it; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; ecc.) ed i relativi portali ad essi correlati (es. [Ebay annunci.it](http://Ebayannunci.it) - Kijiji - Vivastreet.it - TuttoAnnunci.org, ecc.);
 - pubblicazione sull’APP GPS ASTE con sistema di geo localizzazione (applicazione Android e IOS per smartphome ed altri dispositivi mobili);
 - 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;

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 siti internet avrà ad oggetto un estratto della presente ordinanza 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 (commune, 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 di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati).

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 3 settembre 2026

Il Giudice Delegato
Dott. Emmanuele Agostini