



TRIBUNALE DI CATANZARO

L.G. nr: 6/2025

Giudice Delegato: DOTT.SSA FRANCESCA RINALDI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

Il esperimento

Il sottoscritto Avv. Franco Leone, domiciliato in Catanzaro, Via F. Acri, 65, in qualità di curatore della procedura di liquidazione giudiziale n. 6.25 del Tribunale di Catanzaro; Pec procedura: lg6.2025catanzaro@pecliquidazionigiudiziali.it ;

AVVISA

Che a decorrere dal giorno 22.01.27 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 12.02.27 (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 UNICO

Complesso immobiliare denominato “Le Residenze di Camerlata”, sito nel Comune di Como, zona Camerlata, tra Via Badone e Via Pasquale Paoli meglio identificato catastalmente, urbanisticamente e descrittivamente nella relazione tecnica estimativa predisposta dal CTU Ing. Antonio Sestito e relativi allegati ed integrazioni, cui integralmente si rinvia.

Gli immobili oggetto di vendita riguardano le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato “Le Residenze di Camerlata”, di proprietà della società in liquidazione giudiziale, sito nel Comune di Como, zona Camerlata, in corrispondenza dell'incrocio viario tra Via Pasquale Paoli e Via Badone, censite nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, Sezione CAM, foglio di mappa 10, particella 7227, con i subalterni di seguito enumerati:

appartamenti: 977, 979, 986, 1001, 1012, 1029, 1030, 1033, 1038, 1039, 1294, 1295, 1297, 1298, 1300, 1303, 1304, 1305, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1369, 1370, 1372, 1375, 1376, 1377, 1378, 1381, 1382, 1383, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1432, 1435, 1436, 1438, 1439, 1442, 1443, 1444, 1445, 1447, 1448, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1465, 1466, 1467 e 1468;

cantine/locali deposito: 755, 756, 757, 759, 760, 761, 762, 764, 769, 771, 773, 775, 776, 778, 779, 782, 783, 784, 785, 786, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 801, 803, 806, 807, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 823, 824, 870, 871, 872, 889, 892, 894, 895, 896, 900, 903, 904, 905, 915, 927, 930, 931, 937, 938, 940, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1285, 1286, 1289, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389 e 1390;

box: 828, 829, 830, 831, 842, 838, 848, 950, 1049, 1050, 1051, 1052, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1088, 1089, 1090, 1118, 1119, 1121, 1122, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1138, 1139, 1141, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1202, 1203, 1204, 1205, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1245, 1251, 1254, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1263, 1264, 1266, 1268, 1269, 1271, 1273, 1274 e 1276;

posti auto: 722, 733, 833, 855, 857, 867, 868 e 869;

Con riferimento al subalterno 1294, categoria A/2, sito al piano terra del Corpo C – Scala 9, Via Badone n. 22, individuato nella relazione estimativa del CTU quale “Bilocale-Portin.”, si precisa che la predetta unità è indicata nella relazione estimativa quale immobile di proprietà comune e che la vendita ha ad oggetto esclusivamente i diritti spettanti alla società in liquidazione giudiziale sulla predetta unità immobiliare, nella consistenza risultante dalla relazione tecnica estimativa e dai relativi allegati, cui integralmente si rinvia. Si precisa altresì che l'alloggio di portineria risulta attualmente occupato da soggetto la cui permanenza temporanea è stata autorizzata dal Giudice Delegato con provvedimento del 7 settembre 2026, a fronte della corresponsione alla procedura di un'indennità mensile e con obbligo di rilascio dell'immobile in caso di vendita ovvero su richiesta della Curatela.

Il lotto comprende altresì la quota di 99773/100000 della cabina elettrica censita al Catasto Fabbricati del Comune di Como, Sezione CAM, foglio 10, particella 7227, subalterno 1040, categoria D/1; la quota di 99773/100000 degli spazi comuni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Como, Sezione CAM, foglio 10, particella 7227, subalterno 703 (rampe, corselli, spazi di manovra e cavedi di aerazione); la quota di 99773/100000 del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Como, Sezione CAM, foglio 10, particella 7227, subalterno 1306 (percorso pedonale a piano terra), nonché le quote spettanti alla società sui beni comuni censibili e non censibili, scale, accessori, pertinenze, accessioni, ragioni e servitù attive e passive, il tutto come meglio identificato catastalmente, urbanisticamente e descrittivamente nella relazione tecnica estimativa predisposta dal CTU Ing. Antonio Sestito e relativi allegati, cui integralmente si rinvia.

Il compendio viene posto in vendita in lotto unico in conformità al programma di liquidazione approvato, tenuto conto della sostanziale unitarietà strutturale, funzionale, manutentiva e gestionale del complesso immobiliare, nonché della non concreta praticabilità della vendita frazionata delle singole unità sotto il profilo tecnico ed economico-funzionale.

Il compendio presenta criticità manutentive, conservative, urbanistiche, catastali, igienico-sanitarie e di sicurezza, il tutto meglio descritto nella relazione tecnica estimativa, nella nota integrativa del CTU e negli atti della procedura, cui integralmente si rinvia.

Sono state inoltre riscontrate difformità urbanistiche e catastali per le quali il CTU ha stimato costi di regolarizzazione, ferma ogni ulteriore verifica e adempimento eventualmente necessario ai sensi della normativa vigente. Secondo quanto indicato dal CTU talune difformità potranno rientrare nella disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis D.P.R. 380/2001.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, a corpo e non a misura, con espresso rinvio alla relazione tecnica estimativa, agli allegati catastali, urbanistici e fotografici e a tutti gli atti della procedura.

La vendita viene eseguita in conformità al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 14.960.000

OFFERTA MINIMA: € 11.220.000, pari al 75% del prezzo base.

Saranno considerate valide le offerte non inferiori al 75% del prezzo base

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 50.000,00

COMUNICA

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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.
- 5) 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.

- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà individuato quale miglior offerente il soggetto che avrà presentato la migliore offerta valida, fatti salvi i poteri degli organi della procedura previsti dagli artt. 216 e 217 CCII;
- 12) 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 del miglior offerente ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) 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;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e al miglior offerente verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

- 16) 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;**

- 17) 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;
- 18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato miglior offerente a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionari, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 0,80 % oltre IVA per l'attività svolta;
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario a termine della gara e, comunque, **entro e non oltre 120 giorni dalla chiusura della gara telematica, sul conto corrente IBAN: IT08I0812604400000000063965 intestato a: "IMMOBILIARE ITALIANA SERVIZI SPA in Liquidazione"**, acceso presso la Banca Montepaone, sede di Catanzaro, Gruppo Bcc Iccrea;
- 21) Nel predetto termine l'aggiudicatario, sotto pena di decadenza, dovrà rendere dichiarazione scritta, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni

false o mendaci, di antiriciclaggio prescritta dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

- 22) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato 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 comunicazione dell'individuazione del miglior offerente, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;
- 23) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati e omessa trasmissione della dichiarazione antiriciclaggio il miglior offerente sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 24) Che restano fermi i poteri degli organi della procedura previsti dagli artt. 216 e 217 CCII; qualora ricorrano i presupposti previsti dalla legge per la sospensione delle operazioni di vendita o per impedire il perfezionamento della stessa, il Commissionario, previa comunicazione della Curatela, provvederà agli adempimenti conseguenti e, ove dovuta, alla restituzione della cauzione al miglior offerente secondo le modalità sopra indicate;
- 25) Che la Curatela, in conformità al programma di liquidazione approvato e ferme le prerogative degli organi della procedura previste dalla legge, potrà apportare alle modalità operative della vendita le modifiche che dovessero rendersi necessarie od opportune in funzione delle esigenze della procedura, dell'andamento del mercato immobiliare e delle determinazioni degli organi della procedura;
- 26) restano ferme le prerogative e i poteri degli organi della procedura previsti dagli artt. 216 e 217 CCII, nonché le determinazioni che potranno essere assunte, nei casi e secondo le modalità previste dalla legge, nell'interesse della procedura e del ceto creditorio;
- 27) Che il bene potrà essere visionato previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati. Le visite non saranno consentite nei quindici giorni antecedenti la data di inizio della gara telematica;
- 28) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

- 29) Che 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;
- 30) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 31) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 32) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 33) Che 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;
- 34) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso di vendita si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it, in quanto compatibili con il presente avviso, con il programma di liquidazione approvato e con le disposizioni del CCII;
- 35) Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto notarile a ministero di notaio individuato dall'aggiudicatario e concordato con la Curatela, successivamente all'integrale pagamento del prezzo, delle competenze del Commissionario e degli ulteriori oneri accessori. Il notaio incaricato provvederà altresì agli adempimenti conseguenti al trasferimento ed alle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei limiti di legge e delle autorizzazioni degli organi della procedura a cura e spese della parte acquirente;
- 36) Le 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;
- 37) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, 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;

- 38) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, il miglior offerente è tenuto a consegnare al Curatore, 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);
- 39) 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;
- 40) Che copia del presente avviso sarà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, in conformità all'art. 216 CCII e alla normativa vigente in materia di pubblicità delle vendite telematiche;
- 41) Che copia del presente avviso sarà pubblicata sui siti specializzati del network Edicom, tra cui www.doauction.com, www.garavirtuale.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre eventuali ulteriori canali promozionali e strumenti di diffusione commerciale individuati dal Commissionario, in conformità al programma di liquidazione approvato;
- 42) Per quanto non espressamente disciplinato dal presente avviso trovano applicazione le disposizioni del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, nonché, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile in materia di vendite forzate e di vendite telematiche.

Catanzaro, lì 07.10.2026

Il Curatore Avv. Franco Leone

