

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione prima

Ufficio fallimenti

Il Giudice delegato al fallimento dott.ssa Francesca Goggiamani,

letti gli atti ed i documenti;

vista l'istanza del curatore;

visto il programma di liquidazione approvato;

visti gli artt. 107, I comma, legge fall. e 569 e ss. c.p.c. in quanto compatibili;

**DISPONE**

1) la vendita senza incanto in **unico lotto** del complesso immobiliare, sito nel Comune di Montalto Uffugo, in località Pianette, parallelamente alla Strada Provinciale 182 "Annea" collegata allo svincolo autostradale dell'A3 (SA-RC), comprensivo di azienda e beni mobili ivi presenti (escluse celle frigorifere) ad un prezzo-base pari ad **€ 12.875.248,13**, oltre imposte come per legge e così composto

COMPLESSO COMAC SRL (IMMOBILI-AZIENDA-MOBILI)
Descrizione
<b>Lotto A:</b> composto da fabbricati e terreni (AS Area Sede Sociale) allo stato occupati dall'ASP con contratto di locazione per € 3.825,00 mensili, oltre IVA
<b>Lotto B:</b> composto da fabbricati e terreni (CI + MO Centro ingressi + Mercato Ortofrutticolo) con locali in parte locati per € 8.261,65 mensili, oltre IVA, comprensivo di beni mobili per € 5.000,00 e dell'azienda con rapporti di lavoro in corso (n. 2 unità lavorative)
<b>Lotto C:</b> composto da fabbricati (AM Mercato Altre merceologie) con locali allo stato liberi
<b>Lotto D:</b> composto da fabbricati e terreni (MF Magazzini Frigoriferi) con locali in parte locati per € 2.786,89, oltre IVA, comprensivo di beni mobili per € 10.000,00 ed escluse le celle frigorifere e relativi impianti
<b>Lotto E:</b> composto da fabbricati (MP Manutenzione e Pulizia) con locali allo stato liberi, comprensivo di beni mobili per € 250,00
<b>Lotto F:</b> composto da fabbricati e terreni (SG Servizi Generali) con locali allo stato liberi
<b>Lotto G:</b> composto da terreni edificabili

2) in mancanza di offerte per il lotto unico per come sopra indicato, lo stesso giorno saranno considerate le offerte presentate per singoli lotti e si procederà contestualmente alla vendita senza incanto dei **singoli lotti** ad un prezzo-base per il Lotto A/1 di **€ 687.106,95**, Lotto A/2 di **€ 49.875,00**, Lotto B di **€ 6.146.030,21**, Lotto C di **€ 1.235.065,50**, Lotto D di **€ 2.748.628,50**, Lotto E di **€ 212.860,20**, Lotto F di **€ 1.622.806,76**, Lotto G di **€ 172.875,00**. Ogni spesa necessaria a rendere autonomo ed indipendente ogni singolo lotto dal resto del complesso (quali a titolo esemplificativo frazionamenti, spese catastali, modifiche urbanistiche, etc.) resteranno ad esclusivo dell'aggiudicatario.

**N.B. Il Lotto A indicato in perizia è stato suddiviso in due lotti A/1 ed A/2, separando dall'originario Lotto A i terreni censiti al foglio 5, particella 188 di mq 330 e particella 380 di mq 1.095 che confluiscono nel Lotto A/2 (di € 49.875,00) e la parte residua compone il Lotto A/1**

**(di € 687.106,95).**

### FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti sul lotto unico ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno 12/4/18 ore 12,30 nell'ufficio del Giudice delegato presso il Tribunale di Cosenza, precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore .....

### STABILISCE

nell'ipotesi in cui si debba procedere alla gara tra i plurimi offerenti, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 230.000,00 per il lotto unico ed all'importo di seguito esposto per i singoli lotti:

Per il lotto A/1 € 12.000,00 - Per il lotto A/2 € 3.000,00

Per il lotto B € 110.000,00

Per il lotto C € 22.000,00

Per il lotto D € 50.000,00

Per il lotto E € 3.500,00

Per il lotto F € 30.000,00

Per il lotto G € 3.500,00

### DISPONE

che le vendite vengano effettuate con le seguenti modalità:

#### Disciplina della vendita senza incanto

##### (modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la cancelleria dell'ufficio fallimentare del Tribunale di Cosenza entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

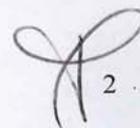
2) l'offerta dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ridotto massimo di 1/4 (c.d. prezzo minimo) a pena di inefficacia;

al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;



2

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f. il lotto per il quale l'offerta è proposta.

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato **COMAC SRL Curatela Fallimento n. 40/2015** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dalla cancelleria ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito nella cancelleria dell'ufficio fallimentare di assegni circolari non trasferibili, intestati alla **COMAC SRL Curatela Fallimento n. 40/2015**; nel caso in cui l'offerta sia presentata a mezzo di bonifico bancario con le modalità di cui al precedente n. 3 il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni;

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura – risultanti dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo – nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare in cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;



9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

10) l'esame delle offerte e l'apertura delle buste avverrà, alla presenza degli offerenti, nell'udienza sopra indicata; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice disporrà la vendita a favore del maggiore offerente

11) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

12) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

13) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato alla Curatela Fallimento sopra indicata. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

### **Disciplina della pubblicità delle vendite**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, secondo le modalità indicate nel programma di liquidazione, nonché mediante:

1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di all'albo di questo Tribunale e nell'albo del Municipio del luogo dove sono situati gli immobili;

Inoltre, TRAMITE la EDISERVICE s.r.l. il curatore provvederà alle pubblicità dei successivi punti 2, 3, 4). A

tal fine il delegato invierà almeno 10 gg. lavorativi liberi prima del termine stabilito per la pubblicazione, a tale società: -) ordinanza di delega, -) avviso di vendita, -) ctu, con foto e planimetrie, per posta o fax o formato elettronico ai seguenti recapiti, via San Donà, 28/b- 30174 Mestre (Venezia)- tel. 041-5369911; FAX 041-5351923; E.MAIL [info.cosenza@ediservicesrl.it](mailto:info.cosenza@ediservicesrl.it). È fatta salva la facoltà per il delegato di effettuare gli adempimenti pubblicitari per il tramite di aziende che forniscano i medesimi servizi pubblicitari ad un costo più conveniente:

2) pubblicazione in un termine non inferiore a centoventi prima della data fissata per la vendita senza incanto una sola volta su “il Quotidiano della Calabria” (nell’apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica) e sulla Rivista delle Aste Giudiziarie, di un estratto dell’annuncio, che verrà in linea di massima contenuto in due “moduli tipografici” (corrispondenti a 50/60 parole) contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell’esecuzione e del professionista delegato;
- c. nome del curatore ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l’immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- m. orario di apertura delle buste;
- n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Studio del curatore – Sito internet)
  - o. indicazione del numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l’inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

3) pubblicazione dell’avviso con le suddette indicazioni, copia della presente ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l’esterno del bene e tre raffiguranti l’interno) almeno quattro mesi prima e fino al giorno della vendita sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it);

4) diffusione – almeno 120 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto – tramite il servizio di Postal Target prestato da Ediservice S.r.l. di un avviso di vendita recante le informazioni di cui al precedente punto 2), nonché le foto dell’immobile **unitamente alle altre forme pubblicitarie previste nel programma di liquidazione;**

Il curatore dovrà inoltre applicare nelle vicinanze del portone di ingresso allo stabile un cartello “VENDESI” recante una sommaria descrizione dell’immobile e il suo recapito telefonico.

**RENDE NOTO**

 5

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del curatore;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

### DISPONE

che il curatore notifichi a cura ai creditori iscritti nonché ai creditori ammessi al passivo assistiti da diritto di prelazione sugli immobili ex art. 107 co. 3 l. fall. almeno 30 giorni prima della scadenza del termine assegnato per la presentazione delle offerte di acquisto

Il Giudice delegato  
Francesca Goggiamani

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
Depositato in cancelleria  
oggi 1-12-2017  
Il Funzionario Giudiziario  
Bernardo Antonio