

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione fallimentare

Fallimento N. 9/2013

Il sottoscritto avv. Antonello Bruno, con studio in Cosenza, al Viale della Repubblica n. 77, curatore del fallimento n. 9/2013, visto il programma di liquidazione e il supplemento approvati dal G.D nonché il provvedimento del G.D. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio del 14.03.2024 di autorizzazione al 4° esperimento di procedura competitiva al prezzo base d'asta dell'ultimo esperimento a mezzo soggetto specializzato, visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO

Che a partire **dal 20 Maggio 2024 alle ore 12:00** per la durata di 10 gg. si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi Srl, accessibile dal portale www.doauction.it, del seguente bene immobile:

Lotto 1: Immobile sito nel Comune di Belsito, provincia di Cosenza, in Contrada Cona (nei pressi del cimitero comunale), senza numero civico, adibito a sala espositiva per la rivendita di infissi con annesso laboratorio per la lavorazione del metallo. Si sviluppa su un Piano Terra e, per una piccola sopraelevazione, al Piano 1°, ed è composto da un ufficio, archivio, n. 2 wc, una sala espositiva e laboratorio. Nel tempo ha subito diverse modifiche per cui sono presenti superfetazione e corpi aggiunti abusivi. Ha una superficie complessiva (incluse le tettoie abusive e non chiuse da pareti) di circa mq 919 (PT mq 839 + P1° mq 80) ed una superficie commerciale di mq 824. Confina a Nord e Nord-Est con terreno del Comune di Belsito (particella 640), a Est e Sud-Est e Sud con strada di accesso a un serbatoio dell'acquedotto e con terreno del Comune di Belsito (particella 775), a Sud-Ovest con terreno della ditta medesima (particella 640). L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Belsito, al foglio 6, particella 641 sub. 1, particella 728 sub 1 e 730 sub. 1. Condizione: Occupato in forza di contratto di locazione stipulato dalla Curatela con un terzo e da intendersi risolto di diritto all'atto dell'aggiudicazione definitiva dell'immobile.

Il prezzo base d'asta è di € 48.372,94 (euro quarantottomilatrecentosettantadue/94).

Per il caso in cui si debba procedere alla gara tra gli offerenti ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 2.000,00 (duemila).

Cauzione 10% del prezzo offerto

Ai fini dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c. si comunica che, dalla CTU agli atti, alla quale si rinvia, risulta:

per il Lotto n. 1:

- Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 07.12.2000, nella quale si è approvata, previa attivazione di Conferenza dei Servizi, una Variante al Piano di Fabbricazione nella quale la porzione di Zona C delimitata dalla particella 142 del foglio 6 (sulla quale doveva sorgere lo Stabilimento in oggetto) veniva trasformata in Zona D.
- Decreto della Regione Calabria Dipartimento n.6 LLPP n.3166 del 27.12.2000, di autorizzazione allo spostamento della tubazione acquedotto ex CASMEZ.
- Concessione Edilizia n.04/2001 del 19.03.2001 pratica edilizia n.257, per la "Costruzione di uno stabilimento per la produzione di manufatti in ferro battuto".
- Certificato di Agibilità n.04/2001 del 13.09.2004.
- Concessione Edilizia 10/95 del 22.12.1995 – pratica edilizia n.214 – per la realizzazione di una "Tettoia in acciaio in aderenza al fabbricato esistente".
- Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n. 3/98 - pratica edilizia n.243, rilasciata,

dal Comune di Belsito in data 12.11.1998 - prot. 818, a Macchione Luigi e Cicchelli Luigi, come variante in ampliamento della tettoia di cui alla Concessione Edilizia n. 10/95 del 22.12.1995 - pratica edilizia n. 214. Il CTU ha precisato che il documento non è stato prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale ma rinvenuta dal Curatore tra documentazione amministrativa della srl fallita.

- Richiesta di concessione edilizia per “Realizzazione manto di copertura in c.a. su di un edificio adibito a laboratorio artigianale” in data 17.12.1994, che è stata DINIEGATA dall'Ufficio Tecnico comunale per parere negativo.
- Richiesta di “Concessione edilizia in sanatoria e di variante” in data 18.04.2003 prot. 1099 a seguito di Ordinanza di Demolizione prot. 691 del 13.03.2003. A tale richiesta l'Ufficio Tecnico comunale ha risposto con una richiesta d'integrazioni prot. 1168 del 29.04.2003, alla quale il progettista ha risposto ritirando gli elaborati tecnici.
- Richiesta di “Concessione edilizia in sanatoria e di variante” in data 13.11.2003 prot. 3052, che è stata “di fatto” DINIEGATA dall'Ufficio Tecnico comunale.
- L'Ufficio Tecnico del Comune di Belsito ha precisato che l'Ordinanza di Demolizione prot. 691 del 13.03.2003, compare nel protocollo, è citata negli atti tecnici, ma non è stata trovata negli incartamenti.

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.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.it mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, successivamente gli offerenti potranno formulare direttamente offerte al rialzo entro il termine prestabilito per ciascun esperimento di vendita (gara a tempo di tipo “asincrona”).

- Chi è 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 (*strettamente personali e non cedibili a terzi*) con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

- Le offerte di acquisto del lotto 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.

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso al sede di Edicom Servizi S.r.l. – Via Marchese di Villabianca n°21, 90143 Palermo, in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via Pec: commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni 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.

In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia dell'immobile costituente il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. L'immobile potrà essere visionato, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissionario;

- 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;

Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una **cauzione pari al 10%** del prezzo offerto da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.

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.

Il prezzo offerto non potrà comunque essere inferiore, a pena di inefficacia, dell'importo dell'offerta minima indicato nella scheda informativa di ciascun lotto di interesse (solo nel caso in cui tale possibilità sia stata espressamente indicata in relazione al lotto di interesse).

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Si avverte che, qualora la curatela, all'esito della gara telematica e comunque non oltre il termine di 10gg. dagli adempimenti di cui all'art 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'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), meglio descritti nella perizia estimativa in atti dell'Arch. Michele Panza, alla quale espressamente si rinvia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c. né potrà essere risolta per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi quelli 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, ed i relativi oneri e spese saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese dell'aggiudicatario (con decreto ex art. 108 comma 2 l.f.), così come ogni altro onere necessario per il trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese relative alla vendita nonché gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per le tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario).

La perizia di stima richiamata nel presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti specializzati: www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it; sul sito istituzionale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it; sul sito Ministeriale "Portale delle Vendite Pubbliche" www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; www.fallimentocomac.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it ed www.astemobili.it nonché alle norme di legge.

In ordine al pagamento del prezzo e degli oneri accessori:

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato dal vincitore della gara **entro e non oltre il termine di 120 gg. (o diverso termine concesso)** 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.**

La curatela, dandone comunicazioni alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario (*in tale ipotesi il commissionario tratterrà i propri compensi di vendita dalle somme detenute a titolo di cauzione versando il residuo alla curatela*)

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario 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 pari al 2,6% oltre Iva (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario;

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 e cancellazione formalità, voltura catastale, bolli e altro, eventuali costi notarili) 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 al trasferimento mediante atto notarile.

In ogni caso, 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.

Per maggiori info e richiesta visione dei beni, contattare il Curatore Fallimentare: Avv. Antonello Bruno - tel. 0984/456022; email: avv.antonellobruno@libero.it

COSENZA, 19.03.2024

**Il curatore
avv. Antonello Bruno**