

Tribunale di Castrovillari
Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

ORDINANZA DI FISSAZIONE DI
VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il Giudice Delegato
dott. Alessandro Paone

- letta l'istanza depositata dal curatore in data 18.09.2024;
- letti gli atti della procedura fallimentare in epigrafe indicata;
- viste le perizie di stima;
- letto il programma di liquidazione approvato;
- visti gli artt. 107 L.F. e 569 e ss. c.p.c.;

ORDINA

procedersi alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti, al prezzo base ivi indicato

Lotto Unico: Complesso industriale che sorge in un'area di complessivi mq. 52.144,00, ubicato nella Zona Industriale (ASI) di Schiavonea in territorio di Corigliano Calabro, ora comune di Corigliano-Rossano (provincia di Cosenza), censito in catasto del comune di Corigliano-Rossano al Foglio 38 sezione Corigliano, il cui agevole accesso è garantito dalla complanare alla S.S 106 Ionica. L'intero complesso industriale, attualmente occupato *sine titulo* da terzi ma con procedure di rilascio in corso di espletamento, è stato valutato Euro 6.211.273,45 ed è composto come segue:

A) Componente adibita alla produzione di manufatti in cemento: capannone industriale di mq. 4.524,00, in catasto p.lla 689, categoria D/7; piazzale-corte di mq. 16.936,79, in catasto p.lla 688; impianto fotovoltaico con potenza pari a 217,6 kWp in assetto di autoconsumo diretto e in esercizio, collocato sul tetto del predetto capannone industriale; macchinari e attrezzature per la produzione di manufatti in cemento; n. 3 automezzi.



B) Componente senza specifica destinazione d'uso (quantunque attualmente adibita da terzi, con proprie macchine e attrezzature, alla produzione e commercializzazione di prodotti di imballaggio in carta e cartone): capannone industriale di mq. 5.708,00 con annessa corte di mq. 17.492,00, il tutto in catasto con due sub: p.lla 954 sub 2 categoria D/7 e p.lla 954 sub 3 categoria F/5 lastrico solare; impianto fotovoltaico con potenza pari a 499,80 kWp in assetto di cessione dell'energia in rete e in esercizio, collocato sul tetto del predetto capannone industriale.

C) Componente adibita a uffici: palazzina a due piani di mq. 129,96 adibita a uffici, in catasto p.lla 690; arredi vari.

D) Componente adibita a cabina elettrica: cabina elettrica Enel e sottocabina utente di mq. 47,25, in catasto p.lla 691.

E) Terreni: terreno di mq. 2.620,00, in catasto p.lla 221; terreno di mq. 323,00, in catasto p.lla 889; terreno di mq. 3854,00, in catasto p.lla 1038; terreno di mq. 459,00, in catasto p.lla 1070.

Il prezzo di vendita a corpo dell'intero lotto è di Euro 6.211.273,45, oltre Iva come per legge. I valori di perizia delle singole macro componenti del complesso industriale in vendita sono i seguenti: valore della componente immobiliare (opere murarie, corti e terreni): Euro 5.002.000,00 oltre Iva; valore di macchinari/attrezzature, veicoli/carrelli elevatori e mobili/arredi: Euro 548.773,45 oltre Iva; valore dei due impianti fotovoltaici: Euro 660.500,00 oltre Iva.

Per la dettagliata descrizione e l'analitico valore delle predette macro componenti del complesso industriale posto in vendita si rinvia alle seguenti perizie tecniche elaborate dai rispettivi consulenti tecnici nominati con autorizzazione del Giudice Delegato: per quanto riguarda la componente immobiliare (opere murarie, corti e terreni): perizia di stima del 31.05.2023 prodotta dall'ing. Ernesto Infusino; per quanto riguarda macchinari/attrezzature per la produzione, veicoli e carrelli elevatori: perizia di stima del 22.05.2024 prodotta dall'ing. Ernesto Infusino; per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici: perizia di stima prodotta in data 23.04.2024 dalla ditta Fotovoltaica s.r.l.

DISPONE

● che gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 13,00 del 10.01.2025**, presso la Cancelleria Sezione Fallimentare del Tribunale di Castrovillari, offerta di acquisto in bollo



in busta chiusa.

- che l'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “Curatela Fallimento n. 12/2021 R.F. - Tribunale di Castrovillari”, che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

- che l'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c., deve indicare:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, indirizzo di posta elettronica certificata;

- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, contenente anche il corrispondente numero identificativo del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo sopra indicato per ciascun lotto;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni, a decorrere dalla data di aggiudicazione.

- che all'offerta dovranno essere allegati, sempre in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, oltre agli assegni circolari costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);

- se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

- che il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà ai sensi dell'art. 571 u.c. c.p.c., annotando all'esterno della busta chiusa: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del Giudice delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data ed ora del deposito.



- che le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571 comma 2° c.p.c.
- che le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 13.01.2025 alle ore 12:00**, ai sensi degli artt. 571 e seg. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Castrovillari.
- che, nel caso di presentazione di un'unica offerta, conformemente alle previsioni di cui all'art. 572 c.p.c, si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:
 - qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - **qualora il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;**
- che, nel caso di più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla **gara** tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo come di seguito indicato. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- che, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice Delegato dispone la vendita a favore del maggior offerente.
- che si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.
- che il saldo prezzo - detratta la cauzione - dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni, dall'aggiudicazione, se l'offerta non contiene l'indicazione di un minor termine, al Curatore a mezzo assegno circolare intestato alla procedura fallimentare ovvero a mezzo bonifico sul rapporto bancario della procedura fallimentare secondo le indicazioni che verranno fornite dal



Curatore.

- che, nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il fondo spese, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che può essere stimato in misura pari a circa il 15% del prezzo di aggiudicazione e che, comunque, sarà comunicato dal curatore dopo l'aggiudicazione.
- che il Giudice Delegato si riserva di provvedere qualora non siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ex art. 571 c.p.c.;
- che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla normativa introdotta con la L. 47/1985 e successive integrazioni e modifiche, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e senza alcuna garanzia da parte della massa dei creditori.
- che l'IVA, le imposte e le spese, ivi comprese quelle di pubblicità, sono a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione di quelle a carico per legge sul venditore e di quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile.
- che il curatore provvederà a notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri.
- che il curatore provvederà ad effettuare la pubblicità di legge, secondo le seguenti modalità:
 1. pubblicazione sul **portale ministeriale delle vendite pubbliche** (a tal fine si precisa che il curatore dovrà procedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul portale ministeriale delle vendite pubbliche , pari a € 100,00 per lotto, e successivamente dovrà consegnare ad Astalegale.net s.p.a. l'attestazione del versamento, richiedendo a tale società di curare l'inserimento dell'avviso di vendita sul predetto portale;
 2. inserimento sui siti Internet **www.tribunaledicastrovillari.it**, **www.astalegale.net**; **www.asteimmobili.it**, **www.portaleaste.com** di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
 3. pubblicazione, per estratto, su free press dedicato al Tribunale di Castrovillari – **Newspaper Aste Tribunale Di Castrovillari**, nonché sulla **applicazione per cellulari Newspaper Aste**;
 4. Inserimento sui **siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (Immobiliare.it, Entitribunali.it, Annunci.Repubblica.it)** e sui **principali portali immobiliari privati (Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, Attico.it e relativi siti collegati)**.



5. Campagna pubblicitaria promossa tramite **social network (Facebook) attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendita giudiziarie.**

L'annuncio conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura fallimentare, data e ora della udienza per l'esame delle offerte *ex artt. 571 e 572 c.p.c.*, nome e recapito telefonico del curatore, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene

Il curatore dovrà contattare la società Astalegale.net Spa per l'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche e sui siti Internet indicati ai punti 2, 4 e 5, nonché per la pubblicazione di cui al punto 3.

Si comunichi al curatore a cura della Cancelleria.

Castrovillari, 19.09.2024

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Alessandro Paone

