

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO FALLIMENTI
Procedura Fallimentare n. 29/2005 R.F.
Curatore: dott. Pierpaolo Aiello

INVITO A PRESENTARE PROPOSTE MIGLIORATIVE DI ACQUISTO

Il sottoscritto dott. Pierpaolo Aiello, Curatore del Fallimento n. 29/2005 R.F. Tribunale di Cosenza, acquisito parere favorevole da parte del Giudice Delegato,

AVVISA

- che è pervenuta alla procedura offerta irrevocabile di acquisto dei beni sotto indicati, al prezzo di Euro 280.000,00 (Euro duecentoottantamila/00);
- che in seguito a tale offerta il sottoscritto intende sollecitare offerte migliorative;

DISPONE

che il giorno **18/06/2025** alle ore **15:00** presso il suo studio in Cosenza, Via Panebianco n. 598, si darà luogo allo svolgimento della vendita ed alla eventuale gara tra gli offerenti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico composto da capannoni industriali, edificio ad uso abitazione/uffici, corte pertinenziale e terreni, ed in particolare:

- Complesso immobiliare sito nel Comune di Lattarico (CS) alla località Farneto, costituito da:
 - n. 5 cinque capannoni industriali;
 - edificio ad uso abitazione/uffici;
 - corte pertinenziale;il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Lattarico, foglio 11, particella 151, categoria D/7, realizzato in forza di concessione edilizia n. 47/93 del 13/12/1993 e variante n. 02/97 del 20/01/1997.
- Terreni agricoli dalla superficie complessivi di circa 76.610 mq, identificati al N.C.T. del comune di Lattarico come di seguito:
 - Foglio 11, p.lla 26, Bosco ceduo cl. 2- 35.620 mq;
 - Foglio 11, p.lla 32, Vigneto cl. 2 - 950 mq;
 - Foglio 11, p.lla 55, Pasc. Cespug. cl. 1 - 2.200 mq;

Foglio 11, p.lla 64, Seminativo cl. 2 -120 mq;
Foglio 11 ,p.lla 69, Seminativo cl. 3 - 1.880 mq;
Foglio 11, p.lla 72, Seminativo cl. 3 - 7.540 mq;
Foglio 11, p.lla 150, Vigneto cl. 1 - 8.190 mq;
Foglio 11 ,p.lla 152, Seminativo cl. 2 - 10.910 mq;
Foglio 11, p.lla 153, Seminativo cl. 2- 8.400 mq;
Foglio 19, p.lla 31, Pascolo cl. 1 - 530 mq;
Foglio 19, p.lla 56, Pascolo Arb. - 270 mq.

Gli immobili si presentano in stato di obsolescenza e degrado, con evidenti segni di logoramento strutturale e funzionale.

All'interno dei capannoni sono presenti impianti e attrezzature dismesse, in stato di abbandono, vetusti, non funzionanti e privi di valore economico, come da perizia di stima aggiornata.

Il compendio non costituisce complesso produttivo né azienda funzionante.

L'immobile verrà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

I terreni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza e servitù, apparente e non apparente.

Il lotto è posto in vendita in forma unitaria. Il prezzo base e il prezzo di aggiudicazione sono da intendersi riferiti all'intero compendio in modo inscindibile.

Ai soli fini fiscali e contabili della procedura, senza incidenza sulla determinazione del prezzo di vendita né sulle condizioni di gara, l'importo di aggiudicazione sarà imputato ai singoli beni costituenti il lotto (complesso immobiliare e terreni agricoli) in misura proporzionale ai rispettivi valori risultanti dalla perizia di stima aggiornata depositata agli atti della procedura.

Prezzo base 280.001,00 (Euro duecentoottantamilauno/00)

Nel caso di più offerte migliorative efficaci, si procederà a gara informale tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo di € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Avvertenze:

- eventuali beni mobili, impianti, materiali residuali o rottami presenti all'interno dei fabbricati sono privi di autonoma rilevanza economica;
- tutti gli oneri e le spese di rimozione, smaltimento e/o messa in sicurezza degli stessi saranno integralmente a carico dell'offerente, senza possibilità di rivalsa sulla procedura;
- la vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

Per una più completa descrizione dei beni si rinvia alla perizia di stima originaria redatta dal CTU, redatta in epoca in cui era valutato il complesso attività produttiva, nonché alla successiva relazione integrativa che ha aggiornato la valutazione alla luce dei singoli valori dei beni.

La perizia originaria è pubblicata con omissione delle parti relative alle valutazioni economiche, in quanto superate dalla successiva relazione integrativa.

In caso di difformità, devono intendersi prevalenti le valutazioni contenute nella relazione più recente.

Le perizie sono fornite a fini meramente informativi e non costituiscono garanzia alcuna in ordine allo stato dei beni.

MODALITA' DI VENDITA

1. gli immobili saranno posti in vendita in Unico Lotto;
2. ogni offerente, ad eccezione dell'offerente che ha già presentato offerta di acquisto, dovrà depositare formale offerta migliorativa, presentata in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto curatore entro le **ore 12,00** del giorno **17 giugno 2026**, unicamente mediante consegna a mani, che potrà avvenire nei giorni dal lunedì al venerdì negli orari di apertura dello studio (dalle ore 09:30 alle 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 19:00).

L'offerta è irrevocabile.

3. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del curatore e la data della vendita. Nessun'altra indicazione — né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Non saranno ritenute efficaci le eventuali offerte pervenute oltre la data e l'ora indicata o che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

4. Le buste contenenti le offerte irrevocabili saranno aperte dal curatore, anche in assenza degli offerenti, presso il suo Studio.

5. L'offerta presentata è irrevocabile e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge - per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile (recante espressa esclusione della comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il C.F. rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali.

6. L'offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:

- l'indicazione del Lotto Unico oggetto del presente avviso;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo di € 280.001,00 (Euro duecentoottantamilauno/00);
- termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a giorni sessanta (60) dalla data di aggiudicazione del Lotto Unico;

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da euro 16,00.

Dovranno essere allegati all'offerta, contenuti all'interno della busta:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 29/2005 Tribunale Cosenza" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

7. In caso di assenza di ulteriori offerte, si farà luogo all'aggiudicazione provvisoria a favore del titolare dell'offerta già presentata.

8. Nel caso di più offerte migliorative efficaci, si procederà a gara informale tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo di € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

9. In caso di parità di offerte ed assenza di ulteriore gara sarà resa aggiudicataria quella presentata per prima.

10. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di giorni sessanta (60) dalla data di aggiudicazione provvisoria, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, oltre IVA se dovuta, con le modalità che indicherà il curatore dopo l'aggiudicazione.

11. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo ricorra ad un contratto bancario di

finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; ad ogni modo le somme per il saldo prezzo dovranno essere erogate e versate al Fallimento nel termine e con le modalità di cui al precedente paragrafo.

12. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto altresì al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni il cui ammontare lo stesso aggiudicatario avrà cura di richiedere in cancelleria ovvero al curatore;

13. In caso di mancato versamento del saldo presso entro il termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

14. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, cagioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed 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, ne 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 per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

15. Le spese di trasferimento degli immobili aggiudicati saranno a carico dell'aggiudicatario così come ogni onere fiscale derivante dalla vendita, nonché ogni ulteriore onere.

PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i.. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nel presente avviso: l'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La

- vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo la normativa applicabile;
 - l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;
 - eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente;
 - sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la richiesta del CDU presso il Comune Lattarico;
 - sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali eventuale IVA, imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali costi necessari alle eventuali regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie.
 - gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere, ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento: quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

PUBBLICAZIONI

Il presente invito sarà oggetto delle seguenti forme di pubblicazione e pubblicità, unitamente alla relazioni di stima, almeno 30 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte migliorative:

- pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche".

Per ogni informazione relativa al presente invito gli interessati potranno rivolgersi al curatore ai seguenti recapiti telefonici: cell. 3801415584.

Cosenza, 27.04.2026.

Il curatore
Pierpaolo Aiello