TRIBUNALE DI COSENZA

Liquidazione Giudiziale n. 30/2023

A.M.A.CO. S.p.A. – Azienda per la Mobilità nell'Area Cosentina

Giudice Delegato: Dott.ssa Marzia Maffei

Curatore: Dott. Fernando Caldiero

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ASINCRONA TELEMATICA

Il Curatore Dott. Fernando Caldiero,

Premesso

il Giudice Delegato, ha autorizzato il Curatore alla vendita del bene immobile acquisito dalla procedura, infra meglio descritto, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, **avvalendosi della Crono Aste S.r.l., quale soggetto specializzato e Gestore della Vendita Telematica,**

Avvisa

il giorno **martedì 15 dicembre 2026 alle ore 10:00** tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica **https://cronoaste.fallcoaste.it/** - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Ministero della Giustizia n. 32/2015 ed alle condizioni stabilite nel regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015 (art. 24 vendita asincrona) ed a quelle indicate ai successivi paragrafi - Crono Aste S.r.l., quale soggetto specializzato ex art. 107 co. 1 L.F., procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara, secondo le modalità e tempistiche di seguito indicate, nella **forma di vendita asincrona con modalità telematica**, dell'immobile di seguito descritto.

- **TERMINE DEPOSITO OFFERTE: LUNEDÌ 14 DICEMBRE 2026 ORE 13:00**
- **INIZIO ASTA: MARTEDÌ 15 DICEMBRE 2026 ORE 10:00**

- **FINE ASTA: MARTEDÌ 15 DICEMBRE 2026 ORE 13:00 (salvo prolungamento di 15 minuti)**

§ § § §

❖ **LOTTO 1**

Compendio composto da a) fabbricati aziendali; b) terreni di pertinenza; c) arredi interni; d) attrezzatura informatica ed elettronica; e) attrezzatura minuta (estintori); f) attrezzi e macchinari del blocco officina.

PUNTO a) FABBRICATI.

Ricomprende i beni immobili censiti in Catasto Urbano del Comune di Cosenza al foglio n.4 particelle nn. 265 sub 3, 266 sub 3, 268 sub 3, 350 sub 3 e 4, 269 sub 3, 264 sub 2 e 3, tutti in categoria D/7 e con rendita catastale complessiva di euro 32.000,50, per come nella tabella di sintesi seguente. Detti beni immobili sono identificabili come:

− Fabbricato destinato a uffici (particella 265 sub 3) di superficie complessiva pari a 1.365,00 mq. circa, che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra rialzato, piano primo e piano secondo) con pianta di forma pseudo rettangolare e altezza alla gronda pari a m. 12,00 circa. La struttura portante dell'edificio è costituita da una doppia orditura di telai in cemento armato con fondazioni dirette a travi rovesce. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai latero-cementizio composti da travetti in c.a.p. con laterizi interposti e soletta di completamento in cemento armato. La copertura è a più falde in lamiera grecata poggiante su un solaio latero-cementizio orizzontale. Catastalmente censita in categoria D/7.

− Fabbricato destinato ad officina/autorimessa (particella 266 sub 3) di superficie complessiva pari a circa 1.795,00 mq. e altezza utile netta pari a m. 7,00; presenta una pianta di forma rettangolare e comprende un piano terra, destinato ad officina per revisione automezzi e relativi servizi, ed un parziale soppalco, destinato ad archivi, collegati ad una scala interna realizzata in acciaio. La struttura portante dell'edificio è costituita da colonne, travi e controventamenti in acciaio con fondazioni dirette a travi rovesce in cemento armato. Catastalmente censita in categoria D/7.

− Fabbricato destinato a tunnel di servizio, deposito rifornimento gasolio e piccola manutenzione automezzi (particella 268 sub 3) di superficie pari a circa 808 mq. e altezza utile netta pari a m. 6,60 circa; il manufatto presenta pianta di forma rettangolare e comprende un piano terra, destinato in parte a locali deposito con relativi servizi, ed in parte ad area coperta adibita a rifornimento gasolio, preparazione mezzi e piccola manutenzione. La struttura portante del medesimo è costituita da colonne verticali, travi di collegamento e travature reticolari in acciaio con fondazioni dirette a travi rovesce in cemento armato. La struttura non presenta tompagnatura laterale ad eccezione del locale deposito e servizi le cui pareti esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati coibentati. Catastalmente censita in categoria D/7.

− Pensilina di servizio metano con impianto fotovoltaico (particella 350 sub 3) di superficie pari a 347,00 mq. e altezza misurata all'intradosso delle travi di copertura pari a m. 4,75 circa. La struttura con funzioni di pensilina è in acciaio, con pianta di forma pseudo rettangolare, con schema strutturale composto da colonne collegate in testa, disposte lungo l'asse longitudinale del manufatto, e ancorate al suolo su plinti di fondazione in cemento armato. Alla sommità di ciascun pilastro sono giuntate travi a mensola poste a sostegno della copertura in lamiera coibentata e dei sovrastanti pannelli solari. Catastalmente censita in categoria D/7.

− Fabbricato a servizio area rifornimento metano (particella 350 sub 4) di superficie pari a circa 68,00 mq. si sviluppa su unico piano fuori terra con pianta rettangolare e altezza utile netta pari a m. 4,30 circa. All'interno del fabbricato trovano spazio i servizi necessari al funzionamento dell'impianto di erogazione del gas naturale (locale trasformatori, locale quadro elettrico, locale compressore, saletta personale). La struttura portante è costituita da una doppia orditura di telai in cemento armato con fondazione a platea. La copertura è realizzata con solaio latero-cementizio orizzontale protetto da una guaina bituminosa. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo vibro compresso e intonaco di finitura per esterni. Catastalmente censita in categoria D/7.

− Fabbricato ad uso guardiania/cabina elettrica (particella 269 sub 3) che si sviluppa su unico piano fuori terra con pianta rettangolare di superficie pari a circa 74,00 mq. e altezza utile netta pari a m. 4,30 circa. All'interno del fabbricato, posizionato all'estremità ovest del complesso edilizio ed in corrispondenza dell'accesso principale alla stessa, trovano spazio la guardiania con i relativi servizi igienici, la centrale termica e un locale adibito a cabina elettrica di gestione Enel.

La struttura portante dell'edificio è costituita da una doppia orditura di telai in cemento armato. La copertura è composta da una falda in lamiera grecata poggiante su un solaio latero-cementizio orizzontale. Le tamponature esterne e le tramezzature interne sono realizzate in laterizio e intonaco di finitura. Catastalmente censita in categoria D/7.

− Area urbana con funzioni di corte comune (particella 264 sub 3) libera e attualmente in parte sistemata a piazzale pavimentato ed in parte a verde incolto e ricompresa nel perimetro funzionale del complesso costituente sede A.M.A.CO. S.p.A. Presenta superficie netta di mq. 14.000,00 catastalmente censita in categoria F/1.

PUNTO b) TERRENI.

Ricomprende i beni immobili censiti in Catasto Terreni del Comune di Cosenza al foglio n.4 particelle nn. 5, 261 e 263. Detti beni immobili sono identificabili come:

− Terreno con destinazione catastale "area rurale" (particella 5) - Area di terreno libera di 46,00 mq. circa, ricompresa nel complesso funzionale aziendale e attualmente sistemata a verde incolto.

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cosenza in data 09/12/2025 si rileva: Zona P.P. "Casa Circondariale" - F3a.16 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali) superficie censuaria mq. 46:

− P3 e R4 del PSdGDAM-RisAl-Cal/L ed Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Oltre ai vincoli imputabili al P.A.I. (area a pericolosità idraulica P3 e rischio R4) si rileva l'incidenza di un vincolo indotto dalla presenza di un

elettrodotto aereo di tensione nominale 20 kV (20.000 Volt), classificabile come elettrodotto a Media Tensione (MT).

− Terreno con destinazione catastale “seminativo irriguo” (particella 261) - Area di terreno libera di 2.270,00 mq. circa, ricompresa nel complesso funzionale aziendale e attualmente sistemata a verde incolto.

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cosenza in data 09/12/2025 si rileva:

Zona P.P. "Casa Circondariale" - F3a.16 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali) superficie censuaria mq. 2.270,00, di cui 663 mq soggetti:

− P3 e R4 del PSdGDAM-RisAl-Cal/L ed Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici di cui 1.630,00 mq. soggetti a P3 e R4 del PSdGDAM-RisAl-Cal/L - di cui 7,00 mq. soggetti a P1 e R2 del PSdGDAM-RisAl-Cal/L

Oltre ai vincoli imputabili al P.A.I. (area a pericolosità idraulica P3 e rischio R4) si rileva l’incidenza di un vincolo indotto dalla presenza di un elettrodotto aereo di tensione nominale 20 kV (20.000 Volt), classificabile come elettrodotto a Media Tensione (MT).

− Terreno con destinazione catastale “seminativo irriguo” (particella 263) - Area di terreno libera di 1.730,00 mq. circa, ricompresa nel complesso funzionale aziendale e attualmente sistemata a verde incolto.

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cosenza in data 09/12/2025 si rileva:

Zona P.P. "Casa Circondariale" - F3a.16 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali) superficie censuaria

mq. 1.580,00 mq soggetti:

− P3 e R4 del PSdGDAM-RisAl-Cal/L ed Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Zona P.P. "Casa Circondariale" – D2 (Rilevato ferroviario) superficie censuaria mq. 150,00 mq soggetti:

− P3 e R4 del PSdGDAM-RisAl-Cal/L

Oltre ai vincoli imputabili al P.A.I. (area a pericolosità idraulica P3 e rischio R4) si rileva l'incidenza di un vincolo indotto dalla presenza di un elettrodotto aereo di tensione nominale 20 kV (20.000 Volt), classificabile come elettrodotto a Media Tensione (MT).

PUNTO c) ARREDI (Rep.101).

Ricomprende i predetti beni mobili catalogati ed identificati nella loro attuale ubicazione per

come da allegato 11 a) in appendice alla stima.

PUNTO d) ATTREZZATURE INFORMATICHE ED ELETTRONICHE (Rep.102).

Ricomprende i predetti beni mobili catalogati ed

identificati nella loro attuale ubicazione per come da allegato 11 b) in appendice alla stima.

PUNTO e) ATTREZZATURE MINUTE (Rep.103).

Ricomprende i predetti beni mobili catalogati ed identificati nella loro attuale ubicazione per come da allegato 11c) in appendice alla stima.

PUNTO f) ATTREZZI E MACCHINARI (Rep.104).

Ricomprende i predetti beni mobili catalogati ed identificati nella loro attuale ubicazione per come da allegato 11d) in appendice alla stima.

L'immobile sarà consegnato, con i beni mobili inclusi nel lotto, senza liberazione dello stesso, da parte del soggetto che lo deterrà all'atto dell'aggiudicazione ed al termine della prosecuzione temporanea dell'attività eventualmente esercitata dalla curatela.

Nelle more della vendita del lotto 1, il curatore è autorizzato, previo assenso del comitato dei creditori, a concederlo in godimento – solo ai fini della prosecuzione dell'attività di tpl – trattenendo la disponibilità ed il godimento di locali per circa 120 mq individuati dalla curatela - sino alla vendita dello stesso ad un canone di locazione non inferiore ad 13.442,16 mensili, senza garanzia.

Il valore assegnato al LOTTO 1 è pertanto pari ad euro 3.772.242,41 per come da tabella seguente:

TABELLA DEI VALORI DI VENDITA LOTTO 1		
IDENTIFICATIVO LOTTO	Valore di Stima (€)	Valore di Vendita (€)
LOTTO 1		
a) Fabbricati	4 053 376,31 €	
a detrarre importo per acquisizione autorizzazione allo scarico	- 12 500,00 €	
Sommano	4 040 876,31 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi -15%	- 606 131,45 €	
Sommano Fabbricati	**3 434 744,86 €**	**3 434 744,86 €**
b) Terreni	338 362,50 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi -15%	- 50 754,38 €	
Sommano Terreni	**287 608,13 €**	**287 608,13 €**
c) Arredi (rep.101)	17 724,44 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi -15%	- 2 658,67 €	
Sommano Arredi	**15 065,77 €**	**15 065,77 €**
Detrazione assenza di garanzia per vizi -15%	- 2 259,87 €	
d) Attrezzature informatiche ed elettroniche (rep.102)	7 024,00 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi -15%	- 1 053,60 €	
Sommano Attrezzature informatiche ed elettroniche	**5 970,40 €**	**5 970,40 €**
e) Attrezzature minute (rep.103)	325,00 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi -15%	- 48,75 €	
Sommano Attrezzature minute	**276,25 €**	**276,25 €**
f) Attrezzati e macchinari (rep.104)	33 620,00 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi -15%	- 5 043,00 €	
Sommano Attrezzature e macchinari	**28 577,00 €**	**28 577,00 €**
	TOTALE LOTTO 1	**3 772 242,41 €**
diconsi euro tremilionisettecentosettantaduemiladuecentoquarantadue/41		

- Prezzo base d'asta di € 2.121.886,36 oltre Iva (se e ove dovuta), oneri e spese
- Offerta minima ammissibile € 1.591.414,77 oltre Iva (se e ove dovuta), oneri e spese.
- Rilanci minimi in caso di gara € 50.000,00.
- Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

§ § § §

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

§ § § §

Determina

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del consulente tecnico esperto estimatore Dott. Ing. Vincenzo Schirinzi, reperibile sui siti internet **https://pvp.giustizia.it/pvp/** e **https://cronoaste.fallcoaste.it** alla quale espressamente si rinvia e che deve essere consultata dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Che per le modalità di presentazione dell'offerta telematica si avvale del Gestore della Vendita Crono Aste S.r.l. con accesso sul portale **https://cronoaste.fallcoaste.it**. La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti del bene immobile che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia o emersi dalla compravendita, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario. Eventuali adeguamenti dei beni e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle norme vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative,

dispensando espressamente la procedura fallimentare dalla produzione ed allegazione (es. estratto prestazione energetica, conformità impianti).

La partecipazione alla vendita implicherà comunque l'espresso esonero della procedura da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali difformità catastali e/o urbanistiche rispetto alla situazione di fatto, dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, cui provvederà l'aggiudicatario a sue spese.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Il curatore, sentito il comitato dei creditori, può proporre al Signor Gd la sospensione della vendita, in qualsiasi momento, nel caso dovesse pervenire un'offerta di acquisto dell'intero complesso aziendale prima della cessazione della prosecuzione temporanea dell'impresa.

Il curatore informerà il giudice delegato e il comitato dei creditori dell'esito della procedura di vendita o liquidazione di ciascun bene entro cinque giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 217 CCII.

A carico dell'aggiudicatario sarà posto il **compenso** spettante a **Crono Aste S.r.l. pari al 3% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione. È in ogni caso previsto un compenso minimo di € 1.200,00 oltre iva per lotto. Compenso (dovuto anche in caso di mancato perfezionamento dell'aggiudicazione, es. mancato saldo prezzo, autorizzando, pertanto, la società alla riscossione delle somme eventualmente dovute).**

§ § § §

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica https://cronoaste.fallcoaste.it.

Potranno presentare offerte di acquisto persone fisiche e persone giuridiche e, in particolare relativamente a quest'ultime, Società di Capitali, anche Consortili, Fondi di Investimento di qualsiasi nazionalità ovvero aggregazioni di imprese individuali o in forma societaria.

Nel caso di offerte presentate da aggregazioni di imprese individuali o in forma societaria di qualsiasi nazionalità (le "Cordate"), l'offerta dovrà contenere le informazioni necessarie alla compiuta identificazione di ciascun componente la Cordata e l'indicazione del legale rappresentante di ciascun componente la Cordata, nonché l'indicazione del soggetto, con i relativi identificativi, cui i componenti della Cordata hanno conferito mandato di presentazione dell'offerta. A tal fine, all'offerta sarà allegata copia autentica della procura notarile.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 13:00 del lunedì 14 dicembre 2026, giorno antecedente a quello fissato per la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime, ad eccezione del sabato e festivi (es. del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), **pertanto, entro le ore 13.00 del giorno 14/12/2026 dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica**.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **CRONO ASTE S.R.L. avente codice IBAN IT56U0538784720000047657592** specificando nella causale del bonifico "**Cauzione LG N. 30/2023 Trib Cosenza Lotto**

1”. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “Cauzione LG N. 30/2023 Trib Cosenza Lotto 1”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme sul conto corrente della procedura abbia luogo entro il lunedì 14 dicembre 2026.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato e secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda pertanto agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l’effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto delle spese) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed indicato in seno all’offerta di acquisto.

La cauzione, in caso di rifiuto all’acquisto, sarà trattenuta e definitivamente incamerata dalla procedura.

L’offerta di acquisto sarà inefficace: (i). se formulata in modo difforme dalle modalità indicate, (ii). se perverrà con modalità differenti da quelle indicate, (iii). se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d’asta, (iv). se la cauzione prestata sarà inferiore al decimo del prezzo offerto e/o non verrà rispettata la modalità indicata per il relativo versamento.

§ § § §

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Il deposito deve avvenire entro le **ore 13.00** del giorno antecedente a quello fissato per la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ad eccezione del sabato e festivi (es. del venerdì

precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), **pertanto, entro le ore 13.00 del giorno 14/12/2026 dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica**.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) https://fallcoaste.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it/ e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti (di cui si consiglia la consultazione) del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 (vedasi tutorial relativo all'iscrizione sul PVP: https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page).

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al Liquidatore nel momento in cui i flussi contenenti dati ed offerte degli iscritti sul Portale Vendite Pubbliche vengono trasmessi dal Ministero al sito del

gestore della vendita https://cronoaste.fallcoaste.it/, ossia dai 120 ai 180 minuti prima dell'inizio dell'asta, a termine iscrizioni ormai chiuso.

Crono Aste S.r.l. non gestisce assolutamente il flusso dei dati proveniente dal Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e non può quindi ritenersi responsabile del mancato trasferimento degli stessi sul portale di vendita e della conseguente mancata partecipazione di un offerente.

§ § § §

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale 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. Se l'offerente è coniugato e 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata perla vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà

comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Curatore per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Liquidatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica dovranno essere allegati (tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi)*:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, perizia e relazioni tecniche. Anche in mancanza di tale dichiarazione la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- 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 del sottoscrittore 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, risalente a non più di tre mesi) 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 per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico (notarile) in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura rilasciata per atto pubblico (notarile), corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante (nonché copia di visura camerale aggiornata in corso di validità della società delegante in caso di procura da parte di persona giuridica). Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza.
- l'offerente residente al di fuori del territorio dello Stato Italiano, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- non sono ammesse offerte per persona da nominare.

§ § § §

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverranno a cura del Curatore con l'ausilio del soggetto specializzato Crono Aste S.r.l. mediante il portale https://cronoaste.fallcoaste.it.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale https://cronoaste.fallcoaste.it/ del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte nella data di vendita sopra indicata per verificare i requisiti di ammissibilità delle offerte e deliberare sulle medesime alla presenza eventuale in collegamento da remoto

delle parti; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Anche in caso di mancata presenza o connessione da parte del/degli offerente/offerenti, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, si procederà conformemente alle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con **gara telematica asincrona** con base di partenza l'offerta più alta e aumento minimo indicato per il relativo lotto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), **l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità)**:

- ✓ maggior importo del prezzo offerto;
- ✓ a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- ✓ a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- ✓ a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La durata della gara è fissata in tre ore (3 ore), con inizio il martedì 15 dicembre 2026 alle ore 10:00 e termine lo stesso martedì 15 dicembre 2026 ore 13:00 (salvo prolungamento di 15 minuti).

Qualora **vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti** per dare la possibilità a tutti gli

offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

AGGIUDICAZIONE

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile, **entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensivo degli eventuali prolungamenti, all'offerente che avrà presentato la migliore offerta entro il termine di fine gara o entro gli eventuali prolungamenti.

§ § § §

TERMINI DI PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE, DELLE IMPOSTE E DELLE SPESE DOVUTE

In caso di aggiudicazione definitiva, la cauzione versata verrà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo prezzo in unica soluzione entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine più breve indicato in offerta)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura che sarà tempestivamente comunicato. Ulteriori spese, oltre alle imposte come per legge, saranno da versarsi al massimo in sede di rogito direttamente al Notaio.

Il **compenso spettante a Crono Aste S.r.l.** pari al **3% oltre iva** sul prezzo di aggiudicazione, con previsione, **in ogni caso**, di un compenso **minimo di € 1.200,00 oltre iva per lotto**, dovrà essere versato **entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione (dovuto anche in caso di mancato perfezionamento dell'aggiudicazione, es. mancato saldo prezzo, autorizzando, pertanto, la società alla riscossione delle somme eventualmente dovute)** esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate banca: BPER Banca S.p.A. Intestatario: Crono Aste S.r.l. - Codice IBAN: IT56U0538784720000047657592 - causale di versamento: "Compenso – Trib. Cosenza LG 30/2023 Lotto 1" inviando copia della contabile all'indirizzo e-mail amministrazione@cronoaste.it.

Il Curatore o Crono Aste comunicheranno l'importo dovuto (i). a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, (ii). a titolo di imposte e tasse e spese pubblicità.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata verrà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al saldo prezzo.

Tutte le spese e gli oneri relative alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. A titolo esemplificativo: il trasferimento della proprietà, il compenso del Notaio, le imposte, oneri fiscali (es. imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli), le spese di pubblicità, il compenso di Crono Aste S.r.l., i costi delle trascrizioni in conservatoria, voltura catastale, bolli, gli oneri conseguenti la trascrizione e la cancellazione dei gravami non opponibili alla procedura presso la conservatoria dei registri.

In caso di inadempienza all'obbligo di integrale e tempestivo versamento del prezzo, degli gli oneri fiscali e tributari, delle spese e di ogni altro importo dovuto per legge, l'aggiudicatario è dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale detratti i compensi spettati al soggetto specializzato. In tale caso, il Curatore può disporre un nuovo esperimento di vendita e se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla procedura, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione depositata a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, con le medesime conseguenze del mancato pagamento del saldo prezzo di cui al precedente punto.

Qualora il sottoscritto di concerto con l'autorità giudiziaria dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario risultante all'esito della gara telematica, Crono Aste, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le medesime modalità utilizzate dall'utente per il deposito, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo in favore degli offerenti.

Solo all'esito del saldo prezzo e del pagamento delle spese (spese che potranno essere versate, al massimo, in sede notarile) potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.

Si precisa sin d'ora che il rogito notarile avverrà innanzi al Notaio identificato dal Curatore.

§ § § §

CANCELLAZIONE GRAVAMI

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

§ § § §

TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Il trasferimento della proprietà avrà luogo presso un Notaio individuato dal Curatore. Il costo del compenso del Notaio è a carico dell'aggiudicatario.

§ § § §

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.585, CO. IV, C.P.C.

Prima del rogito notarile per il trasferimento l'aggiudicatario dovrà compilare e trasmettere alla procedura il questionario (che sarà comunicato dallo stesso Curatore o dal soggetto specializzato Crono Aste S.r.l.) riguardante le informazioni di cui al d. lgs. n. 231/2007, recante l'attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

§ § § §

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

La conferma dell'offerta telematica, genera il c.d. "***hash***" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

§ § § §

INFORMAZIONI UTILI

Per la visione del bene posto in vendita gli interessati potranno formulare richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche ministeriale all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare Crono Aste S.r.l. ai recapiti:

telefono +39 350 1389723 - e-mail: info@cronoaste.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, gli offerenti possono ottenere delucidazioni da Crono Aste S.r.l. contattando il numero +39 350 1389723 ovvero tramite e-mail info@cronoaste.it nonché dal Gestore della Vendita prenotando assistenza telefonica al numero 0444 346211, dal lunedì al venerdì con orario 8.30/13 e 13.30/17.30.

Dal Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page, è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- ➢ Manuale utente per l'invio dell'offerta.
- ➢ Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile.
- ➢ Manuale per il pagamento telematico.

La partecipazione alla vendita implica:

- ✓ **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- ✓ **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

§ § § §

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Del presente avviso di vendita verrà data notizia:

➢ Mediante inserimento nel Portale delle Vendite Pubbliche almeno quarantacinque giorni prima della vendita;

➢ Mediante pubblicità dell'avviso di vendita nel sito autorizzato dal DM 31.10.2006 www.fallcoaste.it avente i requisiti di cui all'art. 490 c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima della vendita;

➢ Mediante affissione di un cartello poste all'esterno dell'immobile in vendita.

L'elaborato peritale di stima dell'immobile, unitamente agli allegati, è consultabile nei siti https://cronoaste.fallcoaste.it e www.pvp.giustizia.it/pvp/.

Per quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si richiamano le disposizioni di leggi.

§ § § § CONTATTI E ASSISTENZA VENDITE § § § §

Crono Aste S.r.l. fornirà ogni utile informazione agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta tramite l'apposito Help Desk, lunedì al venerdì con orario 09.00/19.00, raggiungibile al numero +39 3501389723, via mail scrivendo all'indirizzo info@cronoaste.it o attraverso i canali social di seguito indicati:

✓ https://www.linkedin.com/company/cronoastesrl/

✓ https://www.facebook.com/cronoaste.it

✓ https://www.instagram.com/cronoaste/

Cetraro, 28 ottobre 2026

Il Curatore

Dott. Fernando Caldiero