TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione fallimentare
Fallimento n. 40/2015

Il sottoscritto **Paolo Florio**, dottore commercialista ed avvocato in Cosenza, nella qualità di curatore del fallimento n° 40/2015, visto il programma di liquidazione del 03/02/2017, modificato in data 12/03/2019 per come approvato dal Comitato dei Creditori ed autorizzazione alla vendita competitiva a mezzo soggetto specializzato del 25/03/2019 del Giudice Delegato, visti gli art. 107 comma 1 L.F.,

RENDE NOTO

che a partire **dal 15 novembre 2021** per la durata di 20 gg. si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi Srl, accessibile dal portale www.doauction.it, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO (LOTTO B+C+D+E+F+G): Complesso aziendale della società Consorzio Mercato Agro Alimentare Calabria Srl (c.f. e P.IVA 00425570785) in sigla **COMAC** comprensivo di rilevante complesso immobiliare (fabbricati e terreni) con **rendita annuale** per canoni di locazione di **€ 130.000,00**, oltre IVA, oltre ricavi per ingresso area mercatale, sito nel Comune di Montalto Uffugo, in loc. Pianette, parallelo alla Str. Prov. n. 182 "Annea" nelle vicinanze svincolo A2 (SA-RC) – visita sito web www.fallimentocomac.it ove è consultabile la relazione di stima con tutti i lotti. L'azienda ha alle dipendenze 2 unità lavorative (1 dipendente con qualifica di direttore tecnico a tempo pieno e 2 dipendenti part time).
Rispetto alla perizia di stima è esclusa dal lotto il terreno censito al foglio 5, particella 188 e particella 380 (già aggiudicato e trasferito), nonché il fabbricato censito al foglio 5, particella 147, sub nn. 4, 5 e 6 con annesso terreno censito al foglio 5, particella 379.

Prezzo base d'asta: €. 3.900.000,00 – offerta minima ridotta di ¼: €. 2.925.000,00 - rilanci minimi pari ad €. 150.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto

in mancanza di offerte per il lotto unico, nello stesso periodo, saranno considerate le offerte pervenute per i singoli lotti così riportati:

LOTTO B): Complesso aziendale della società Consorzio Mercato Agro Alimentare Calabria Srl in sigla **COMAC** comprensivo di fabbricati e terreni (CI + MO CENTRO INGRESSI+MERCATO ORTOFRUTTICOLO) con **rendita annuale** per canoni di locazione di circa **€ 97.000,00**, oltre IVA, oltre ricavi centro ingressi, sito nel Comune di Montalto Uffugo, in loc. Pianette, parallelo alla Str. Prov. n. 182 "Annea" nelle vicinanze svincolo A2 (SA-RC). L'azienda ha alle dipendenze 2 unità lavorative (1 dipendente con qualifica di direttore tecnico a tempo pieno e 2 dipendenti part time).
Prezzo base d'asta: €. 2.131.443,28 – offerta minima ridotta di ¼: €. 1.598.582,46 - rilanci minimi pari ad €. 50.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO C): Composto da fabbricati (AM Mercato Altre Merceologie) composto da fabbricati allo stato liberi caratterizzati da n. 8 box con superficie, per ciascun box, al piano terra di mq 247, al piano primo di mq 54 e tettoia di mq 54.
Prezzo base d'asta: €. 376.453,75 – offerta minima ridotta di ¼: €. 282.340,32 - rilanci minimi pari ad €. 15.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO D): Composto da fabbricati e terreni (MF Magazzini Frigoriferi) allo stato in parte locati con **rendita annuale** per canoni di locazione di circa **€ 34.000,00**, oltre IVA. Altra parte dei locali, di circa mq 1.723 (in passato occupato da celle frigorifere, già vendute), risulta comprensiva anche di area esterna con rampa di carico/scarico merci, oltre locale ad uso uffici.
Prezzo base d'asta: €. 953.224,36 – offerta minima ridotta di ¼: €. 714.918,27 - rilanci minimi pari ad €. 30.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO E) Composto dai lotti:
- **LOTTO E** composto da fabbricati (MP Manutenzione e Pulizia) allo stato liberi con superficie coperta pari a mq 215 al Piano Terra e mq 70 al Piano Primo, comprensivo di beni mobili presenti all'interno,
- **LOTTO F** composto da fabbricati e terreni (SG Servizi Generali) con locali allo stato liberi e comprensivo di beni mobili presenti all'interno. Trattasi di palazzina uffici di circa 1.174 mq in passato locato per attività di **call center**,
- **LOTTO G** composto da terreni edificabili.

L'acquirente del lotto E si obbliga a riconoscere la servitù di passaggio per l'accesso al lotto D.

Prezzo base d'asta: €. 695.562,35 – offerta minima ridotta di ¼: €. 522.421,76 - rilanci minimi pari ad €. 16.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che per l'individuazione specifica dei singoli immobili è possibile prendere visione del contenuto della relazione di stima (www.fallimentocomac.it) ove vengono descritte anche le definizioni delle aree indicate CI CENTRO INGRESSI, MO MERCATO ORTOFRUTTICOLO, AM Mercato Altre Merceologie, MF Magazzini Frigoriferi, MP Manutenzione e Pulizia, SG Servizi Generali e dei singoli lotti.

Che nel caso di acquisto dei singoli lotti ogni spesa, di qualunque genere e specie, necessaria a rendere separato il lotto acquistato dagli altri lotti residui resterà a carico esclusivo dell'aggiudicatario e dovrà essere versato prima del trasferimento. In ogni caso dovrà essere sempre garantito l'accesso ad ogni singolo lotto.

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"*).

Che sono esclusi dalla vendita i seguenti immobili: Comune di Montalto Uffugo foglio 5, particella 188, 379, 380, 385 e foglio 5, particella 147, sub nn. 4, 5 e 6.

- 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 dei lotti 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 degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario;

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.

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, 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.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri 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, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno 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).

Le perizie di stima, richiamate nella presente ordinanza, saranno pubblicate e visionabili 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 120gg. (o diverso termine concesso)** dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definiva**; 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 10 gg. 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 0,50% 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, 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 etc.

Per maggiori info e richiesta visone dei beni, contattare la Curatela Fallimentare:

STUDIO FLORIO
Via Francesco De Francesco n. 1
87100 Cosenza
Tel. 0984.34434 – Fax. 0984.37425
E-mail paoloflorio@outlook.it

Cosenza, 30 agosto 2021

Il curatore
Avv. Paolo Florio