

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Fallimento N. 21/2020

Giudice Delegato: Dott.ssa Marzia Maffei

Curatore: Dott.ssa Chiara Bertero

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

La scrivente Dott.ssa Chiara Bertero, nella qualità di Curatore del Fallimento Omissis n. 21/2020: visto il provvedimento emesso in data 05.03.2024 dal G.D. Dott.ssa Francesca Familiari di autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione, già approvato dal G.D. con i poteri sostitutivi ex art. 41 L.F., tenuto conto del Provvedimento del G.D. dott.ssa Marzia Maffei del 14.11.2025 e dell'autorizzazione a procedere con il nuovo tentativo di vendita del 10.08.2026, visti gli artt. 107 e 108 L.F.e oggi l'art. 216 CCII,

RENDE NOTO

che a partire dal 16 Novembre 2026 ore 12.00 e fino al 26 Novembre 2026 ore 12.00 si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom SPA, dei seguenti beni:

Lotto n. 02: Vendita della piena proprietà del bene immobile rappresentato da un terreno sito nel comune di Castrolibero (Cs) identificato al Foglio 13, p.lle 254,244,245,251.

Il prezzo base del lotto è pari ad euro 11.800,15 (€ undicimilaottocento/15) oltre oneri;

Prezzo minimo offribile e ammesso (pari al 75% del prezzo base d'asta) è di euro 8.850,11 (€ ottomilaottocentocinquanta/11);

Misura minima dell'aumento da apportare alle offerte in caso di gara è di euro 1.000,00 (mille/00 euro).

Lotto n.03: Vendita della piena proprietà del bene immobile rappresentato da un fabbricato sito nel comune di Castrolibero (Cs) identificato al Foglio 09, p.lla 779 sub.14 derivante dalla fusione delle particelle sub. 11 e 12, categoria D/8.

Il prezzo base del lotto è pari ad euro 214.010,27 (€ duecentoquattordicimilazerodieci/27) oltre oneri;

Prezzo minimo offribile e ammesso (pari al 75% del prezzo base d'asta) è di euro 160.507,70 (€ centosessantamilaciquecentosetto/70)

Misura minima dell'aumento da apportare alle offerte in caso di gara è di euro 2.000,00 (duemila/00 euro).

Lotto n. 04: Vendita della piena proprietà del bene immobile rappresentato da un fabbricato sito nel comune di Castrolibero (Cs) identificato al Foglio 09, p.lla 779 sub. 04, Categoria A/10.

Il prezzo base del lotto è pari ad euro 70.931,25 (€ settantamilanovecentotrentuno/25) oltre oneri;

Prezzo minimo offribile e ammesso (pari al 75% del prezzo base d'asta) è di euro 53.198,96 (€ cinquantatremilacentonovantotto/96);

Misura minima dell'aumento da apportare alle offerte in caso di gara è di euro 2.000,00 (duemila/00 euro).

Lotto n. 05: Vendita della piena proprietà del bene immobile rappresentato da un fabbricato sito nel comune di Castrolibero (Cs) identificato al Foglio 09, p.lla 779, Sub. 06, Categoria A/10.

Il prezzo base del lotto è pari ad euro 80.514,13 (€ ottantamilaacinquecentoquattordici/13) oltre oneri;

Prezzo minimo offribile e ammesso (pari al 75% del prezzo base d'asta) è di euro 60.385,60 (€ sessantamilatrecentoottantacinque/60);

Misura minima dell'aumento da apportare alle offerte in caso di gara è di euro 2.000,00 (duemila/00 euro).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita che comportano la piena conoscenza del contenuto delle relazioni di perizia e stima sopra riportate e dei relativi allegati;
2. che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3. che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
4. che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà procedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro, se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del rogito notarile di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

5. che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
6. che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it**:
7. che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante, da allegare inviando la stessa all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it** prima della registrazione;
8. che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it** prima della registrazione;
9. che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
10. che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
11. **Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta:** In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del singolo lotto. In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a € 1.000,00 per i lotti 1 e 2 non potrà essere inferiore a € 2.000,00 per i lotti 3,4 e 5. L'offerta telematica è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nella scheda di gara, ovvero entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente il termine della gara, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
12. In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **5 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **5 minuti** fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
13. La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dall' Arch. Rosario Belmonte, all'uopo nominato e depositato agli atti della Procedura, che si daranno comunque per conosciute al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;
14. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente; pertanto la presentazione dell'offerta presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della documentazione allegata e delle condizioni di partecipazione.

15. che terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

16. che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla PEC /mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

17. che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedente all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitive delle offerte;

18. che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

19. che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata. 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, ivi comprese le visite del compendio da parte di potenziali interessati. A tal fine, potrà essere contattato anche il Curatore tramite mail all'indirizzo email **berterochiara@gmail.com** oppure PEC **chiarabertero@odcec.cs.legalmail.it**;

20. che per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. II versamento della cauzione dovrà avvenire tramite bonifico bancario sul conto corrente **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 - Banca Sella Spa**. Il bonifico dovrà riportare nella causale: **Cauzione lotto unico Tribunale di COSENZA R.FALL. 21/2020 n. del lotto e la data dell'asta.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (è consigliabile eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);

Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata in fase di presentazione dell'offerta telematica.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "**Fai un'offerta**", dovrà procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato;

21. che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene entro 48 ore dalla richiesta previa indicazione del codice IBAN;

22. che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente della Procedura che verrà comunicato al termine della gara;

23. che il Commissionario porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione (**pari a: Fino a euro 50.000, una percentuale del 3% oltre IVA sul valore di vendita del bene. - Da euro 50.000 a euro 150.000, una**

percentuale del 2,6% sul valore di vendita del bene. - Da euro 150.000 a euro 300.000, una percentuale del 2,2% sul valore di vendita del bene. Da euro 300.000 a euro 500.000, una percentuale del 1,9% sul valore di vendita del bene. - Da euro 500.000 a euro 1.000.000, una percentuale del 1,6% sul valore di vendita del bene. Oltre euro 1.000.000, una percentuale del 1% sul valore di vendita del bene. oltre iva sul prezzo di aggiudicazione), Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela, indicando le seguenti, rispettive, causali: "saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 21/2020 Tribunale di Cosenza lotto n. _____" e "spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 21/2020 Tribunale di Cosenza lotto n. _____".

24. che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque **entro e non oltre il termine perentorio di 90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

25. che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione.** Il bonifico dovrà riportare nella causale: **Compensi Tribunale di COSENZA R.FALL. 21/2020 n. del lotto e la data dell'asta;**

26. che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura precederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;

27. che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4 dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; in tal caso gli organi del fallimento, nell'esclusivo interesse della procedura, si riserveranno di valutare la facoltà di sospendere la vendita;

28. che i beni immobili potranno essere visionati, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;

29. che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/ PEC agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

30. che 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;

31. che i beni immobili sono posti in vendita rispettivamente nella consistenza immobiliare indicata nella perizia redatta dallo stimatore, e pubblicata sul sito **www.doauction.it**;

32. che la vendita è pertanto da intendersi accettata a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura o di consistenza degli articoli mobiliari non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

33. che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

34. che 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;

35. che l'eventuale pulizia ed oneri di conduzione a discarica di eventuali rifiuti, scarti di lavorazione e materiale inservibile giacente nello stabilimento e sue adiacenze e pertinenze resteranno a carico dell'aggiudicatario;

36. che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali **www.doauction.it**:

37. che la proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre e rogarsi a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente comunque attività nel distretto notarile di **Cosenza**. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto unico e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, le certificazioni di legge come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa alla eventuale regolarizzazione catastale e comunque al regolare trasferimento del lotto unico. 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.

38. che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura dell'acquirente, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche laddove inopponibili;

39. che la vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario avrà l'onere di consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità;

40. che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

41. che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>** a norma dell'art. 490 I comma C.P.C.;

42. che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 **www.asteannunci.it**; **www.asteavvisi.it**; **www.canaleaste.it**; **www.rivistaasteiudiziarie.it**.

43. che ulteriori campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario e/o dal Curatore.

44. Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di **"Soggetto Legittimato alla Pubblicazione"** anche sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi degli artt. 107 comma I ultima parte L.F. e 490, I comma c.p.c.;

45. La perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni, sarà visionabile sui siti: **www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;** oltre che sui portali collegati al servizio **"Aste.click"**.

46. Pubblicazione in un termine non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto una sola volta su **"Il Quotidiano del Sud"** (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica) e sulla Rivista delle Aste Giudiziarie, di un estratto dell'annuncio, che verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole)

47. Diffusione - almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto - tramite il servizio di Postal Target prestato da Gruppo Edicom SPA di un avviso di vendita recante le informazioni di cui al precedente punto 2), nonché le foto dell'immobile.

48. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale **www.doauction.it;**

Per maggiori informazioni e richiesta visione dei beni, contattare il Curatore Fallimentare Dott.ssa Chiara Bertero con studio in Via Caloprese, 90 . 87100 - Cosenza - Tel. 0984408598 - E.mail: berterochiara@gmail.com - PEC: chiarabertero@odcec.cs.legalmail.it

Cosenza lì, 26.08.2026

La Curatrice fallimentare
Dott.ssa Chiara Bertero

Firmato digitalmente da: Chiara Bertero
Data: 26/08/2026 13:13:43