



REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.G.N. 20/2021

Giudice Delegato Dott. Alessandro Paone

Curatore Dott.ssa Eleonora Bottino

**AVVISO DI RACCOLTA DI OFFERTE VOLTE ALL'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI**

La sottoscritta Dott.ssa Eleonora Bottino Curatore del fallimento in epigrafe,

**AVVISA**

Che tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) a decorrere **dal giorno 27/02/2023 ore 12.00 al giorno 30/06/2023 ore 12.00** avrà luogo la procedura di raccolta offerte irrevocabili finalizzate all'acquisto dei beni di seguito indicati:

**LOTTO IMMOBILE: fabbricato allo stato rustico destinato a opificio per attività commerciale, posto su terreno ubicato in Roggiano Gravina (CS), alla località Acquafabbricata – Zanzano, composto da:**

- **piano seminterrato** destinato a deposito dei prodotti, con superficie lorda di circa mq 670, altezza interna di circa mt 3,30 e sotto trave di circa mt 3,00;
- **piano terra** destinato ad attività commerciale e servizi, con superficie lorda di circa mq 1.631, altezza interna di circa mt 3,75 e di circa mt 3,45 misurata sotto trave;
- **piano primo**, previsto in progetto, da destinare a civile abitazione, che occuperà una superficie lorda di circa mq 128 ed un'altezza interna di circa mt 2,70, al quale si accede tramite una scala a tre rampe in cemento armato su trave a ginocchio, posta al piano terra.

Il lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante struttura metallica, è provvisto di un cancello pedonale e due carrabili. La superficie restante del lotto, scorporata della sagoma del fabbricato, è di circa mq 3.907.

Il terreno è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, Comune di Roggiano Gravina con i seguenti dati identificativi: **foglio 36, particella 161**, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 6.122, reddito dominicale € 30,04, reddito agrario € 11,07.

Il fabbricato è in corso di accatastamento a cura e onere della procedura.

Il valore di stima del bene è pari ad Euro 658.000,00.

**PREZZO BASE: offerta libera, soggetta a valutazione di congruità.**

**CAUZIONE: almeno pari ad Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**

§§§

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. Francesco Zicarelli, reperibile sui siti internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.cronoaste.cloud](http://www.cronoaste.cloud) che **deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza**

**di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per ciò che concerne irregolarità catastali, urbanistiche ecc.**

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

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **1. Modalità di presentazione dell'offerta**

- 1.1 Tutte le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) entro le ore 12.00 del 30/06/2023.**
- 1.2** Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto.
- 1.3** Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito <https://www.fallcoaste.it/nuova-registrazione.html>, accettando espressamente le condizioni generali ivi indicate nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso.
- 1.4** Al momento della registrazione ciascun utente può scegliere user e password quali credenziali per accedere alla propria area riservata e partecipare alle singole aste.
- 1.5** L'iscrizione alla piattaforma Fallco Aste di una azienda, va fatta dal rappresentante legale quale persona fisica. Al momento della eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare, quale soggetto offerente, il nome della Azienda.
- 1.6** L'utente a seguito di registrazione, dovrà utilizzare il tasto "FAI UNA OFFERTA" ovvero seguire le istruzioni per l'inserimento della "PRIMA OFFERTA", posizionato all'interno della scheda del lotto di interesse, seguire l'iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta ulteriore documentazione da allegare **obbligatoriamente** nella sezione caricamento della documentazione richiesta:
  - valido doc. di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al doc. di riconoscimento del l.r.p.t., i cui poteri devono risultare dalla documentazione;
  - espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, perizia e relazioni tecniche;
  - documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento, necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni (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;
  - qualora l'offerente sia minore di età o incapace, 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 del giudice tutelare;
  - 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;

- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale 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) inviando la stessa all'indirizzo pec [legal@pec.cronoaste.it](mailto:legal@pec.cronoaste.it) specificando il lotto, numero di procedura (RG) e Tribunale per la quale si intende partecipare. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza.
- procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

- 1.7 L'offerente coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, 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.
- 1.8 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.
- 1.9 Non è ammessa la partecipazione per persona da nominare.
- 1.10 L'utente che effettua la registrazione è responsabile dei propri codici di accesso e pin univoco: dati che non potrà cedere o divulgare a terzi. Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.
- 1.11 Il referente della procedura verificherà la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori il gestore invierà un CODICE PIN, univoco per singola vendita, all'indirizzo email di registrazione dell'offerente.
- 1.12 Nel caso di documentazione incompleta o errata è possibile integrarla fino a che non sia decorso il termine per la presentazione delle offerte.
- 1.13 L'offerta è irrevocabile.

## 2. CAUZIONE

- 2.1 Per poter partecipare alla manifestazione d'interesse è necessario che l'offerta sia accompagnata dalla **cauzione pari almeno ad Euro 5.000,00**, versata a mezzo bonifico bancario nel c/c intestato a Crono Aste S.r.l., alle seguenti coordinate:

Banca: **BPER Spa**

Intestatario: **Crono Aste S.r.l.**

Iban: **IT 68 V 05387 84721 000047657592**

Causale: **Cauzione Raccolta Offerte Fall. R.G.N. 20/2021 Trib. Castrovillari Lotto Immobile.**

- 2.2 Copia del bonifico della cauzione deve essere inclusa nell'offerta trasmessa.**
- 2.3 L'accredito della cauzione deve pervenire entro e non oltre il termine previsto per il deposito delle offerte, ossia il 30/06/2023 ore 12.00.**
- 2.4 L'accredito fuori termine determina l'inammissibilità dell'offerta,** si raccomanda pertanto agli offerenti di effettuare il bonifico tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario.
- 2.5** La cauzione relativa alla migliore offerta depositata sarà trattenuta fino a conclusione della procedura di vendita competitiva. Le cauzioni relative alle altre offerte depositate saranno restituite con ordine di bonifico, al netto delle spese bancarie, entro due giorni lavorativi dal giorno di analisi e valutazione delle relative offerte, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

### **3. CONDIZIONI GENERALI**

- 3.1 Nell'eventualità in cui pervengano offerte, queste saranno oggetto di valutazione di congruità da parte degli organi della procedura. All'esito della valutazione, la migliore offerta pervenuta sarà posta a base d'asta di una procedura competitiva in modalità asincrona telematica, secondo le modalità e i tempi che verranno stabiliti in seno all'avviso di vendita che sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'asta.**
- 3.2** Ove offerte congrue siano depositate prima del termine ultimo previsto per il deposito delle offerte (ossia il 30/06/2023 ore 12.00), il curatore fallimentare potrà sospendere la presente procedura, in qualunque fase, al fine di poter espletare la successiva fase di vendita ponendo a base d'asta la migliore offerta pervenuta (nel rispetto delle condizioni indicate nel presente regolamento) **secondo le modalità e i tempi che verranno stabiliti in seno all'avviso di vendita che sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'asta.**
- 3.3** **Nel caso in cui siano pervenute più offerte,** la migliore offerta sarà individuata, tra quelle ritenute ammissibili, 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.
- 3.4** A tale ultimo riguardo si precisa sin d'ora che:
- La gara si svolgerà in modalità asincrona telematica;
  - Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere corrisposto **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura;
  - Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto notarile;
  - L'acquirente si farà carico del compenso e delle spese del professionista che verrà incaricato di redigere l'atto di vendita, delle imposte dovute sulla vendita nonché le spese ed i compensi per la trascrizione della vendita nei Pubblici Registri Immobiliari e dei diritti d'asta di Crono

Aste S.r.l. pari al 3% oltre iva per singolo lotto, con un minimo di € 1.200,00 oltre iva per singolo lotto (entro 30 giorni dall'aggiudicazione).

- 3.5 In caso di mancata aggiudicazione le cauzioni verranno restituite nel più breve tempo possibile senza interessi al netto di eventuali spese bancarie.
- 3.6 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né costituisce promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c. né costituisce sollecitazione al pubblico risparmio.
- 3.7 **La curatela ha la facoltà di riserva di accettazione delle offerte previa valutazione di congruità e pertanto non sarà vincolata all'accoglimento delle stesse.**
- 3.8 Le offerte, libere, incondizionate e vincolanti trasmesse dai proponenti devono prevedere l'irrevocabilità delle stesse, per la durata di 120 gg., al fine di consentire l'espletamento dell'eventuale successiva gara competitiva e il rispetto dei termini di pubblicità.
- 3.9 **La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

#### 4. NORMATIVA APPLICABILE

- 4.1 La vendita del bene al migliore offerente è a corpo non a misura.
- 4.2 La vendita si estende, oltre che la bene, il quale verrà trasferito nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, anche alle eventuali accessioni, pertinenze e servitù;
- 4.3 La vendita si deve considerare forzata e quindi, come tale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4.4 L'offerente si impegna a rendere indenne la curatela dalle spese di rimozione di ogni eventuale bene si trovi ivi sussistente provvedendo altresì ad ogni bonifica e spesa che si dovesse rendere necessaria.
- 4.5 L'offerente rinuncerà, con la stessa partecipazione alla gara, a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione intendendosi il fallimento liberato da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c. anche relativamente al regime urbanistico edificatorio vigente al momento della vendita eventualmente difforme da quello di perizia.
- 4.6 L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura, qualsivoglia onere fiscale resterà a carico dell'aggiudicatario.
- 4.7 Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.
- 4.8 Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal fallito o da terzi senza titolo.
- 4.9 La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posto il compenso

spettante al notaio per il trasferimento dell'immobile, tutte le spese relative alla pubblicità, al trasferimento dei beni e alle formalità accessorie, oltre agli oneri fiscali e tributari, il 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

- 4.10** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
- 4.11** Resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dalle vigenti norme di legge
- 4.12** Il Curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita qualunque sia il grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.
- 4.13** Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, troveranno applicazione le leggi vigenti.

## 5. VISITA E INFO IMMOBILE

Le richieste di visita dei beni dovranno essere inoltrate rivolgendosi a Crono Aste S.r.l. contattando il numero +39 350 1389723 ovvero tramite e-mail [info@cronoaste.it](mailto:info@cronoaste.it).

## 6. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Copia del presente avviso e dell'ulteriore documentazione verrà pubblicata sui seguenti canali pubblicitari:

- I)** pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e <https://cronoaste.cloud/>;
- II)** pubblicazione su La Repubblica.it <https://annunci.repubblica.it/> - Viva Street <https://www.vivastreet.it/>;
- III)** Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso i social network di maggiore diffusione: Facebook, Instagram, LinkedIn.

## 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 telefonico raggiungibile al numero di telefono +39 3501389723, via mail scrivendo all'indirizzo [info@cronoaste.it](mailto:info@cronoaste.it) ovvero attraverso i canali social di seguito indicati:

- <https://www.linkedin.com/company/cronoastesrl/>
- <https://www.facebook.com/cronoaste.it>
- <https://www.instagram.com/cronoaste/>

È inoltre possibile contattare l'help desk di [Fallcoaste.it](http://Fallcoaste.it) al numero 0444 346211, dal lunedì al venerdì con orario 8.30/13.00 e 13.30/17.30.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

Paola, 17.02.2023

Il Curatore  
Dott.ssa Eleonora Bottino

