TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 18/2008

CURATORE DOTT. GIULIO MERINGOLO

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARZIA MAFFEI

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Giulio Meringolo, con studio in Cosenza, Via Calabria 3/C, Curatore (di seguito il "Professionista") del Fallimento in epigrafe

PONE IN VENDITA

i seguenti beni di pertinenza della procedura concorsuale:

- Lotto UNICO – Asta n.10200: quota di partecipazione del valore nominale di euro 1.034,00 pari al 10% del capitale sociale della Immobiliare Piano Lago S.r.l., C.F. 0965680788, con sede in Cosenza, via Panebianco n. 682 c/o CDC SYSTEM, Codice Fiscale e Partita Iva 00965680788, numero REA: 82803, capitale sociale euro 10.340,00 i.v.

Il prezzo base di acquisto non può essere inferiore ad € 182.793,00 (centottantaduemilasettecentonovantatré/00).

La stima del prezzo, effettuata nel novembre 2024 dal sottoscritto Curatore, nonchè Dottore Commercialista, è presente nel programma di liquidazione approvato dagli organi del fallimento, di cui se ne riporta qui un estratto:

"La società, avente ad oggetto la gestione di immobili, è proprietaria di un immobile avente destinazione industriale sito in Rogliano e parzialmente locato.
La partecipazione ha consentito al fallimento di percepire periodicamente dei dividendi, oggi nell'ordine di poche migliaia di euro, ma che dall'inizio della procedura (2008) hanno fruttato complessivamente € 495mila circa.
Considerato che detta quota della società dovrà essere liquidata dalla procedura, il sottoscritto ha stimato il valore della stessa per come segue.
L'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2023 indica un patrimonio netto di € 536.552, relativamente all'immobile di proprietà il sottoscritto ha acquisito una relazione redatta dall'Ufficio tecnico dell'Agenzia delle Entrate nel 2014, secondo cui il valore dell'immobile in oggetto ammonterebbe a due milioni e mezzo di euro.
Per ciò che concerne la stima, il sottoscritto precisa che non utilizzerà il metodo di valutazione dei flussi reddituali, in quanto l'ultimo bilancio approvato (2023) riporta un utile complessivo di quasi diciassettemila euro.
In considerazione, quindi, della circostanza per cui i beni che compongono il patrimonio aziendale sono caratterizzati da un proprio valore, rilevante ed autonomo, la stima verrà svolta sulla base del metodo patrimoniale.
Il metodo patrimoniale è solitamente sintetizzato dalla seguente formula:

$$W = PN + R$$

dove
***W** = valore economico dell'azienda che si vuole valutare*
***PN** = patrimonio netto contabile*
***R** = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale.*
*Il valore del **patrimonio netto ammonta a € 536.552 (PN)**, mentre per le rettifiche di valore dell'immobile che compone il patrimonio aziendale, il valore di due milioni e mezzo attribuito nel 2014 può essere prudenzialmente ridotto del 20%, pertanto **R sarà uguale a € 2.000.000**.*
Applicando tali valori alla suddetta formula avremo:

$$W = PN + R$$
$$W = 536.552 + 2.000.000$$
$$W = 2.536.552$$

*Per cui la quota del 10% di proprietà della Eribruzia può essere stimata in € 253.655 (W*10%), per comodità arrotondata a € 253.000,00.″*

- La cessione avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le società delle quali si detengono le partecipazioni come sopra descritte. Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno constatare personalmente la perizia di stima relativa ai lotti in vendita chiedendo di poter direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti secondo le modalità del regolamento allegato, esperendo sopralluoghi presso la sede della società oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso www.industrialdiscount.it, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo.
- La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. La vendita inoltre avverrà senza che la procedura assuma alcuna garanzia in ordine all'effettiva consistenza sia qualitativa che quantitativa del patrimonio delle società partecipate, la quale resta a rischio e pericolo dell'acquirente, anche per quanto riguarda le eventuali sopravvenienze passive che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata la proposta e quella in cui verrà formalizzata la cessione.
- L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
- Non saranno prese in considerazione offerte d'acquisto irrevocabili relative a beni singoli o gruppi di beni tra quelli compresi nella quota; l'offerta deve riguardare esclusivamente l'intera "quota" di cui al presente "avviso di vendita". Nessun ulteriore elemento apportato dall'offerente sarà oggetto di valutazione.
- L'aggiudicatario dovrà impegnarsi ad espletare qualsivoglia procedura, ove prevista dagli statuti delle società partecipate, per rendere opponibile alle stesse il trasferimento della partecipazione, fermo restando che la cessione si intenderà perfezionata, sì da divenire definitiva, a prescindere dal "buon esito" delle stesse.
- Al termine dell'asta l'aggiudicazione non potrà essere definitiva poiché, come previsto dallo statuto societario ed in conformità alla normativa codicistica, il Professionista notificherà ai soci entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, con lettera raccomandata a.r., gli elementi essenziali della migliore offerta ricevuta al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione, nonché il nominativo dell'aggiudicatario provvisorio.
  In conformità a quanto disciplinato dallo statuto all'art. 7, i soci potranno esercitare il diritto di prelazione facendo pervenire alla curatela la dichiarazione di esercizio della prelazione con lettera raccomandata a.r. consegnata alle poste non oltre trenta giorni dalla data di spedizione (risultante dal timbro postale) della comunicazione di provvisoria aggiudicazione; il diritto di prelazione dovrà essere esercitato con una offerta almeno di pari prezzo oltre oneri e commissioni d'asta.
  Pertanto, l'aggiudicazione alla gara sarà a titolo provvisorio sino allo spirare del termine concesso ai soci, e diventerà definitivo trascorso detto termine senza che i soci si avvalgano di tale opzione.
  La Curatela, ricevuta la dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione e l'offerta dell'avente diritto, provvederà a comunicare la circostanza entro 3 (tre) giorni all'aggiudicatario provvisorio e ad Abilio S.p.A. all'indirizzo pec asset.om@pec.abilio.com

MODALITA' E FORMALITA' DELLA VENDITA

- Per poter partecipare all'asta è necessario registrarsi sul sito internet www.industrialdiscount.it seguendo le istruzioni ivi indicate.
- **Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno 21/12/2026** tramite comunicazione pec all'indirizzo asset.om@pec.abilio.com . Si precisa che, in caso di invio dell'offerta tramite PEC, la documentazione inviata in allegato e contenuta all'interno del messaggio pec dovrà essere necessariamente sottoscritta con firma digitale.
- L'oggetto della comunicazione pec dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Fallimento n.18/2008, Curatore Dott. Giulio Meringolo, Offerta per acquisto Asta n.* 10200".
- L'offerta d'acquisto, in bollo da € 16,00 (la cui imposta di bollo potrà essere assolta in via telematica), dovrà essere presentata mediante modulo di presentazione di offerta irrevocabile di acquisto (Modulo A) pubblicato e scaricabile dal sito www.industrialdiscount.it, compilato in ogni sua parte e sottoscritto del legale rappresentante del soggetto offerente (in caso di offerta presentata da soggetto giuridico) o dal soggetto offerente (in caso di offerta

presentata da persona fisica), contenente:

a) Per le persone fisiche il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il documento di identità, il codice fiscale, eventuale partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi direttamente all'udienza fissata per la vendita, eventualmente facendosi rappresentare da un terzo purché munito di apposita procura rilasciata mediante atto pubblico. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autocertificazione in ordine al regime patrimoniale e, se dovesse trattarsi di regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta. In ogni caso dovrà essere allegato copia del documento di identità dell'offerente.
b) Per le persone giuridiche, la ragione sociale, il codice fiscale e/o partita iva, sede legale, oltre a visura camerale aggiornata da cui risulti la vigenza della società, l'assenza di procedure concorsuali, il nome ed i dati del legale rappresentante in carica e la puntuale indicazione dei rispettivi poteri, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto, ovvero da apposita ed idonea delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio). In tale ultimo caso dovrà essere allegata anche copia della relativa delibera contenente la delega e l'attribuzione dei poteri;
c) L'indicazione dei singoli beni, ovvero le categorie di beni in blocco, che si intendono acquistare ovvero se si intende acquistare l'intero patrimonio della procedura costituito dalle due categorie di beni sopraelencate;
d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione dell'offerta per inefficacia;
e) Espressa dichiarazione di aver preso visione e, quindi, di ben conoscere gli allegati all'avviso di vendita, in atti;
f) Dichiarazione di assunzione di ogni onere e/o spesa di trasferimento, comprese quelle fiscali e notarili;
g) L'impegno a versare ad Abilio S.p.A. il compenso che verrà calcolato in percentuale del 5% del prezzo di aggiudicazione entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
h) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 90;

- Il modulo suddetto, completo in tutto le sue parti, dovrà essere corredato da:
  a) Copia del presente "*Disciplinare di gara e avviso di vendita*" timbrato e siglato in ogni pagina e con sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina dell'offerente (in caso di persona fisica) ovvero del legale rappresentante dell'offerente o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta (in caso di persona giuridica), ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
  b) Copia della distinta di bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato ad abilio s.p.a., IBAN: IT70D0339512900052715603622 - per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (*causale: Fallimento n.18/2008 – Tribunale di Cosenza - Cauzione Asta n. 10200) a titolo* di cauzione. La cauzione costituisce acconto sul prezzo. Successivamente al termine delle operazioni di vendita, Abilio S.p.A. provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario del lotto, dell'importo versato a titolo di cauzione. L'effettivo accredito del deposito cauzionale, rilasciato nel termini suindicati, dipenderà dal proprio istituto di credito.
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile.

Svolgimento dell'asta

- Il giorno 22/12/2026 alle ore 14:00 Abilio S.p.A. procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la validità delle offerte presentate, procederà ad abilitare sul sito www.industrialdiscount.it gli offerenti secondo le modalità previste nel presente bando. Tale procedimento risulta necessario ai fini del controllo dell'attendibilità delle offerte irrevocabili di acquisto fatte per i beni.
- Nel caso di unica offerta valida, non verrà avviata l'asta al rialzo e i beni si intenderanno provvisoriamente aggiudicati al soggetto indicato nell'offerta stessa per il prezzo non inferiore al prezzo base come sopra individuato, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto ai soci da esercitarsi nelle forme e nei modi indicati nel presente bando.
- Nel caso di pluralità di offerte verrà indetta una gara fra quelli presenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta.
- La prima offerta verrà attribuita automaticamente al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.
- L'asta al rialzo avrà inizio il giorno successivo rispetto all'apertura delle buste (23/12/2026) alle ore 15:00, terminerà lo stesso giorno alle ore 17:00 e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.
- L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari ad € 1.000,00.
- Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette

alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 5 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 5 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

- Al termine dell'asta l'aggiudicazione non potrà essere definitiva poiché, come previsto dallo statuto societario ed in conformità alla normativa codicistica, il Professionista notificherà ai soci, con lettera raccomandata a.r., gli elementi essenziali della migliore offerta ricevuta al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 7 dello Statuto della società. Entro 30 (trenta) giorni liberi dall'invio della predetta comunicazione; il socio che intende esercitare la prelazione, dovrà, a pena di decadenza, inviare un'offerta almeno di pari prezzo oltre oneri e commissioni d'asta. Pertanto, l'aggiudicazione alla gara sarà a titolo provvisorio sino allo spirare del termine concesso ai soci della società e diventerà definitiva trascorso detto termine senza che i soci si avvalgano di tale opzione.
- Ogni onere, fiscale e non, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- L'atto di vendita verrà stipulato, nelle ordinarie forme privatistiche, con il concorrente che avrà presentato l'offerta più alta; sino a tale momento il Professionista potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In caso di esercizio della facoltà di presentare offerta migliorativa e ritenuta essa congrua, il diritto di prelazione sarà esercitato all'esito dell'esperimento di vendita indetto tra l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento, come vorrà disporre il Giudice.

  il Giudice Delegato potrà, altresì, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- L'atto di trasferimento dei lotti aggiudicati dovrà essere stipulato entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque, successivamente al pagamento del saldo prezzo, presso lo studio del Notaio scelto dall'aggiudicatario (operante nel Comune di Cosenza)

ADEMPIMENTI E PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

- La vendita dei beni sarà soggetta a IVA o a imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e/o in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.
- Sarà interamente a carico dell'aggiudicatario il compenso a favore di Abilio S.p.A., il quale verrà calcolato in percentuale del 5% del prezzo di aggiudicazione.
- L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, entro 90 giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, mediante assegni circolari o mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista, con avvertenza che in caso di inadempienza la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione. Quanto alle commissioni dovute a Abilio S.p.A. dovranno essere corrisposte entro 30 giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura direttamente a mezzo Bonifico Bancario intestato a Abilio S.p.A., alle coordinate bancarie che verranno successivamente comunicate, precisando altresì che la corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.
- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali.
- Il trasferimento della proprietà avverrà con l'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.
- Tutte le spese inerenti la vendita, fiscali e non, comprese le spese notarili, di registrazione, trascrizione, volture ed accessorie, si intendono poste a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 107 e 108 L.F., ivi compresa la facoltà di presenta offerta migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.
- Riguardo alla pubblicità si comunica che la procedura ha affidato la gestione della pubblicizzazione della vendita alla società Abilio S.p.A. del presente Disciplinare di gara e Avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.
- Abilio S.p.A. e le società partecipate dalla stessa:
  - garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta;
  - non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura;
  - non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
  - non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
  - non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte

dell'interessato;

- non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

– Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

- Prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita;
- modificare il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
- accettare pagamenti pervenuti oltre il termine indicato nel presente documento e, comunque, non oltre 10 giorni lavorativi;
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura che da Abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo info@industrialdiscount.com e al Curatore.

Cosenza, lì 17.11.2026

Il Curatore

