

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## SEZIONE CIVILE

### RUF CAR SRL IN LIQ.NE IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. 38/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Rosaria Savaglio

Curatore: Avv. Pierpaolo Galimi

Comitato dei creditori: NON COSTITUITO

---

## AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. **Pierpaolo Galimi**, nella qualità di curatore della liquidazione giudiziale N. 38.2024, visto il provvedimento del 26.9.2024 di autorizzazione alla vendita competitiva a mezzo soggetto specializzato del Giudice delegato Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, visti gli artt. 216 e 217 CCII,

### RENDE NOTO

Che a partire **dal 5 febbraio 2025 alle ore 12:00** per la durata di 10 gg. si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi S.r.l., accessibile dal portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it), dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO (ex lotti 2, 3, 5, 6 e 8):** **A)** Unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) Via Gino Bartali Snc piano 1, composta da un ingresso soggiorno, una cucina, due bagni, oltre un disimpegno e tre camere da letto catastalmente identificata come segue: Foglio 6, Particella 302, subalterno 19, cat A/3, vani n. 6 e mq<sup>2</sup> 125, rendita catastale Euro 294,38. **B)** Unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) Via Gino Bartali Snc piano 1, composta da un ingresso disimpegno, una sala da pranzo, una dispensa, due bagni, una cucina e una camera da letto catastalmente identificata come segue: Foglio 6, Particella 302, subalterno 20, cat A/3, vani n. 5 e mq<sup>2</sup> 155, rendita catastale Euro 245,32; **C)** Unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) Via Gino Bartali Snc piano 1, uso deposito che si sviluppa su un unico livello. Catastalmente identificata come segue: Foglio 6, Particella 302, subalterno 21, categoria C/2, superficie catastale mq<sup>2</sup> 79, rendita catastale Euro 200,18. **D)** Unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) Via Gino Bartali Snc piano T, uso officina, con soppalco, che si sviluppa su un unico livello. Catastalmente identificata come segue: Foglio 6, Particella 302, subalterno 22, cat D/7, rendita catastale Euro 2.429,50. **E)** Unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) Via Gino Bartali Snc,

destinata ad uso laboratorio (forno di verniciatura) che si sviluppa su un unico livello. Catastalmente identificata come segue: Foglio 6, Particella 440, subalterno 1, categoria C/3, rendita catastale Euro 488,57. **F)** Corte catastalmente identificata al foglio 6 particella n. 518 e 517. **G)** Copertura sovrastante le singole unità immobiliari (punti A, B, C, D e E) catastalmente identificata al Foglio n. 6, particella 302, sub. 25.

**Prezzo base d'asta: € 292.763,58 (duecentonovantaduemilasettecentosessantatré euro /58) - rilanci minimi pari ad € 5.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO 4): A)** Unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) Via Gino Bartali Snc piano 2, uso ufficio che si sviluppa su un livello al piano secondo e si compone di 10 stanze adibite ad ufficio, oltre 7 bagni, 1 archivio, 1 ripostiglio e un disimpegno, identificata come segue: Foglio 6, Particella 302, subalterno 7, cat A/10, vani n. 14,5, rendita catastale Euro 3.706,87. **B)** Quota comune e indivisa (250,00 millesimi – 1/4) della copertura del fabbricato catastalmente identificata al foglio 6, particella 302, sub. 26. **C)** Quota comune e indivisa (119,40 millesimi – 8/67) della cabina elettrica catastalmente identificata al foglio 6, particella 306.

**Prezzo base d'asta: € 283.157,40 (duecentottantatremilacentocinquantesette/40 - rilanci minimi pari ad € 5.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO 10): A)** Unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) Via Gino Bartali Snc, destinata ad uso di attività commerciale composta da uno spazio destinato ad esposizione autoveicoli con box per uffici vendita, oltre soppalco (non assentito in progetto e non accatastato), una zona destinata a servizi igienici, una zona destinata ad officina e una zona destinata a deposito ricambi, oltre soppalco (non assentito in progetto) ma accatastato. Catastalmente identificata come segue: Foglio n. 6 – particella 364 – Sub. 2, categoria D/8, rendita Euro 10.293,60. **B)** Unità immobiliari adibite a deposito, catastalmente identificate al foglio n. 6, particella 364 subalterni nn. 31-32-33. **C)** Corte catastalmente identificata al foglio 6, particella n. 510 e particella 364 subalterno n. 35. **D)** Quota comune e indivisa (188,24 millesimi – 16/85) della copertura del fabbricato catastalmente identificata al foglio 6, particella 364, sub. 27. **E)** Quota comune e indivisa (188,24 millesimi – 16/85) della copertura cabina elettrica catastalmente identificata al foglio 6, particelle 444 e 445.

**Prezzo base d'asta: € € 389.870,69 (trecentottantanovemilaottocentosettanta/69) - rilanci minimi pari ad € 5.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO 13): A)** Unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS) Contrada Coda di Volpe, è situata all'interno di un fabbricato e posta al primo piano accessibile attraverso due scale. Trattasi di un impianto commerciale così composto: n. 2 ampi *open space* che accolgono postazioni di call center, n. 3 break area, n. 2 gruppi di servizi igienici, n. 3 aule di formazione, n. 2 sale riunioni, n. 5 uffici, n. 2 ripostigli e n. 2 locali tecnici. Catastalmente identificata come segue: Foglio n. 6 – particella 364 – Sub. 26, categoria D/8, rendita euro 25.300,00. **B)** Corte catastalmente identificata al foglio n. 6 particella n. 511 e particella n. 513. **C)** Quota comune e indivisa (500,97 millesimi – 258/515) della copertura sovrastante

il fabbricato catastalmente identificata al foglio 6, particella 364, sub. 27. **D)** Quota comune e indivisa (500,97 millesimi – 258/515) della ~~copertura~~ cabina elettrica catastalmente identificata al foglio 6, particelle 444 e 445.

**Prezzo base d'asta: € 886.520,82 (ottocentottantaseimilacinquecentoventi/81) - rilanci minimi pari ad € 5.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto.**

### **Diritti annessi ai suddetti lotti:**

- **Lotto unico (ex lotti 2, 3, 5, 6 e 8)** – Diritto di passaggio da formalizzare al momento del rogito sulla corte identificata catastalmente al foglio 6 particelle n. 516 che verrà trasferito unitamente al lotto principale con il rogito notarile definitivo.
  
- **Lotto 10** – Obbligo di cessione del Diritto di passaggio sulla corte identificata catastalmente al foglio 6 particella 510 in favore del lotto 13 (part. 364 sub. n. 26); Diritto di passaggio della part. 364 sub. 32 sulla corte identificata catastalmente al foglio 6 particella n. 505; diritti che verranno trasferiti unitamente al lotto principale con il rogito notarile definitivo.
  
- **Lotto n. 13** – Diritto di passaggio e parcheggio da formalizzare al momento del rogito sulla corte identificata catastalmente al foglio n. 6 particelle nn. 514, 516, 473 e 474; verranno trasferiti unitamente al lotto principale con il rogito notarile definitivo.

§§§§

Per quanto riguarda la disponibilità, la descrizione e le caratteristiche dei beni immobili oggetto della presente vendita si fa espresso rinvio alla perizia di stima redatta da parte dell'Ing. Giuseppe Funaro e dei relativi documenti allegati.

In merito alla criticità urbanistiche e catastali si rinvia espressamente a quanto illustrato nella perizia di stima redatta da parte dell'Ing. Giuseppe Funaro e relativa nota di precisazione del 31.5.2019. A tale perizia si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

Relativamente agli aggiornamenti catastali e urbanistici, alla composizione dei lotti ed all'individuazione dei diritti accessori ed annessi, ed alla conformazione definitiva degli stessi, si rinvia integralmente a quanto riportato nella relazione esplicativa dell'Ing. Vincenzo Fiorellino con i relativi elaborati grafici.

Alle suddette perizie e relazioni integrative si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

## SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dall' Ing. Giuseppe Funaro del 19/7/2018 e 28/12/2018. A tale perizia si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e per la loro regolarità edilizia/urbanistica. Si precisa tuttavia di far riferimento alle precisazioni del 31 maggio 2019 depositate dall' Ingegnere Funaro relative ad alcune integrazioni descrittive sui Lotti dal n. 1 al n. 7.

**Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web [www.doauction.it](http://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"*).**

### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

I. Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://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 delle registrazioni, 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;

II. 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.

III. 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 la 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](mailto: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.

IV. 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;

V. Il commissario 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 (solo nel caso in cui tale possibilità sia stata espressamente indicata in relazione al 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.

Entro i successivi 15 giorni i compensi di vendita spettanti al Commissionario (pari al 0,8% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione) mediante bonifico sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861.

## **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 o decreto di trasferimento (a discrezione degli organi della procedura) a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per 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](http://www.doauction.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); sul sito istituzionale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) sul sito Ministeriale "Portale delle Vendite Pubbliche" [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.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](http://www.doauction.it) ed [www.astemobili.it](http://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 definitiva; **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 10gg. 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 0.80% 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 all'emissione del decreto di trasferimento o se diversamente stabilito dagli organi della procedura al trasferimento mediante atto notarile, il cui costo, in termini di compenso, spese accessorie nonché le relative imposte, saranno a totale carico del soggetto aggiudicatario.

**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 ecc.**

**Per maggiori info e richiesta visione dei beni, contattare il Liquidatore giudiziale:  
Avv. Pierpaolo Galimi ai seguenti recapiti: tel. 0984/37181– fax 02/32066622, email:  
pierpaolo.galimi@studiogalimi.it  
Cosenza, 28 ottobre 2024**

**Il Liquidatore giudiziale  
Avv. Pierpaolo Galimi**