

**Dott. Domenico Reggio**  
**dottore commercialista**  
Via dell'Agricoltura n. 29/B  
87012-Castrovillari (Cs)  
cell. 349/8705143

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**FALLIMENTO N. 10/1989 R.G.F.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**G.D. dott. Alessandro Paone**  
**Curatore dott. Domenico Reggio**

Il sottoscritto dott. Domenico Reggio, in qualità di curatore del fallimento in epigrafe emarginato, richiamati gli artt. 107 e 108 L.F. nonché il provvedimento emesso dall'Ill.mo G.D, dott. Alessandro Paone, il 16.05.2024,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita senza incanto degli immobili in seguito riportati, acquisiti al patrimonio della procedura, dettagliatamente descritti nelle perizie di stima, originaria e integrativa, a firma del geom. Umberto Gazzaneo da Castrovillari, ivi richiamate integralmente.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

*Diritto di enfiteusi sui lotti componenti il fabbricato sito nel comune di Cassano allo Jonio, frazione Lauropoli, via Sibari, nn. 75, 77,79 (prezzi stimati al netto del prezzo di affrancazione individuato dal c.t.u.):*

**Lotto 1:** *garage-magazzino, in catasto al foglio 20, p.lla 391, subb. 1-2, P.T., con accesso da Via Sibari e dal vano scala del fabbricato:*

**prezzo € 41.906,87;**

**Lotto 2:** *appartamento, in catasto al foglio 20, p.lla 391, sub 3, posto al primo piano del fabbricato:*

**prezzo € 61.046,87;**

**Lotto 3:** *appartamento, in catasto al foglio 20, p.lla 391, sub 4, posto al secondo piano del fabbricato:*

**prezzo € 61.046,87;**

**Si precisa che la formalità di cui ai nn. 2741 RG e 20827 RP attiene alla trascrizione della sentenza n. 769/2016 RG del Tribunale di Castrovillari, di accoglimento della domanda di usucapione promossa da terzi ed avente ad oggetto tutti i beni sopra elencati; tuttavia, la Corte di Appello di Catanzaro ha integralmente riformato la suddetta sentenza, rigettando la domanda di usucapione con la sentenza n. 549/2022 RG passata in giudicato per effetto dell'ordinanza n. 33339/2023 della Suprema Corte di Cassazione; di conseguenza, la domanda di usucapione deve intendersi definitivamente rigettata.**

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà consultabile sul portale delle vendite pubbliche (PVP), sui siti interattivi [www.tribunaledicastrovillari.it](http://www.tribunaledicastrovillari.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), e beneficerà, tra l'altro, della campagna pubblicitaria promossa tramite *social network* (Facebook), attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie.

**MODALITA' GENERALI DI VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è 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, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti da eventuali necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

### *DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO DEI LOTTI*

e fissa, per l'esame delle offerte di acquisto, ovvero per la gara sulle medesime, se ne risultano presentate più di una, l'udienza del **15.01.2025 alle ore 18:00**.

	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3
<i>Valore di stima</i>	41.906,87 €	61.046,87 €	61.046,87 €
<i>Prezzo base d'asta</i>	31.431,00 €	45.786,00 €	45.786,00 €
<i>Offerta minima consentita</i>	23.573,00 €	34.339,00 €	34.339,00 €
<i>Rilancio minimo</i>	1.000,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €

### PREDISPOSIZIONE E DEPOSITO DELL'OFFERTA

L'offerta, **da depositare entro le ore 23:59 del 13.01.2025** (pena inammissibilità della stessa), deve essere redatta mediante preliminare compilazione del *Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"*, al quale si può accedere, alternativamente:

- tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" disponibile all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- tramite l'apposita funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" disponibile all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Nella pagina interattiva iniziale *Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"* è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni utili alla compilazione ed all'invio dell'offerta telematica.

Inseriti i dati ed i documenti richiesti dal presente avviso, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) o per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero, previa sottoscrizione digitale della medesima offerta, per il tramite di un ordinario indirizzo di posta elettronica certificata. Si precisa, a tal proposito, che, a prescindere da quanto previsto nel predetto Manuale, il presentatore deve necessariamente coincidere con l'offerente ovvero con il procuratore legale a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c., ovvero, ancora, nel caso di offerta formulata da più persone, con una di esse.

Compilato il *Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"*, occorrerà predisporre l'offerta d'asta, che dovrà essere prodotta, a pena di esclusione, in uno ai seguenti documenti:

1. copia della contabile attestante il versamento della cauzione, da operarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura;
2. dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;

3. copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del tesserino CF per le persone fisiche ovvero, se l'offerente è una persona giuridica, il certificato CCIAA aggiornato (non più di 15 giorni) dal quale risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta e la copia del documento d'identità di quest'ultimo, ovvero la copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e l'originale della procura speciale o la copia autentica della procura generale rilasciate dallo stesso legale rappresentante e attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

Inoltre, l'offerta dovrà contenere le seguenti informazioni:

- per gli offerenti persone fisiche, le generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugati. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati e comprovati documentalmente, previa produzione di copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità e del tesserino CF, anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.). Ancora, l'offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà rendere l'eventuale dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. del coniuge dell'offerente, in caso di esclusione dell'immobile oggetto di aggiudicazione dalla comunione.

In caso di separazione dei beni, occorrerà produrre in uno all'offerta l'estratto di matrimonio e, ancora, in caso di scioglimento del vincolo matrimoniale dovrà, invece, prodursi la copia del certificato di separazione coniugale o di cessazione degli effetti civili del matrimonio (sentenza di divorzio);

- per gli offerenti persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante nonché del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Infine, se presentata in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (autorizzazione che dovrà essere allegata in copia nella busta telematica), e, ancora, se presentata da soggetto extracomunitario, l'offerta dovrà essere corredata dalla copia del permesso di soggiorno in corso di validità (da prodursi nella busta telematica). Se l'offerta è presentata da più persone, infine, dovrà essere prodotta copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta dovrà contenere l'indicazione dei dati identificativi del bene per i quali la stessa viene proposta, il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima consentita, a pena di esclusione, e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Infine, l'offerente dovrà provvedere a versare una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto (la mancanza o l'errata determinazione della cauzione determinerà l'inammissibilità dell'offerta), con causale "versamento cauzione", comprovando l'avvenuta costituzione della stessa a garanzia dell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, acceso presso banca CREDEM S.p.A., filiale di Castrovillari, le cui coordinate IBAN vengono a seguire riportate: IT1200303280670010000918279.

**Si rileva che il bonifico deve essere effettuato nel medesimo termine previsto per la presentazione delle offerte (dunque, entro le 23:59 del 13.01.2025), atteso che il mancato accredito dello stesso sul conto della procedura, da imputarsi esclusivamente all'offerente, determinerà la nullità dell'offerta eventualmente pervenuta.**

L'offerente, oltre alla cauzione, dovrà provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta, tramite l'apposita funzione presente sul sito interattivo [pst.giustizia.it/](http://pst.giustizia.it/).

Si precisa che le offerte **presentate sono irrevocabili**, sicché, una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta in essa contenuta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e da questo conservate in modo segreto.

Gli avvocati possono intervenire presentando offerte "per sé o per persone da nominare"; essi, in caso di aggiudicazione del lotto, dovranno perfezionare l'acquisizione del diritto pignorato in capo al terzo dichiarando entro tre giorni dall'udienza di vendita ed innanzi al curatore il nome dell'aggiudicatario definitivo, previo deposito del mandato, ovvero presentandosi innanzi al medesimo curatore con l'aggiudicatario affinché questi dichiari espressamente di accettare la nomina; in caso avverso, l'aggiudicazione si perfezionerà in capo al procuratore legale.

Non sono ammesse, invece, offerte a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

#### APERTURA DELLE BUSTE, GARA TELEMATICA, DURATA DELLA GARA

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **15.01.2025 alle ore 18:00**. In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra i soggetti **che vi intendono partecipare**. La gara, **che si svolgerà con modalità sincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni inerenti all'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore, a seguito dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni a questi ultimi avverranno tramite *e-mail*). Tra un rilancio e l'altro potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal presentatore/offerente un invito a connettersi al portale <http://spazioaste.it>, con l'indicazione delle credenziali di accesso al medesimo portale per la partecipazione alle operazioni di vendita. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dal presentatore/offerente. Resta fermo che l'interessato potrà ricevere assistenza inviando una *e-mail* all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattando il *call-center* al numero 02 800 300 21 dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

### AGGIUDICAZIONE

In ipotesi di unica offerta, verificatane la regolarità, si procederà con la verbalizzazione dell'aggiudicazione del bene oggetto di interesse. Diversamente, in presenza di plurime offerte ed in presenza di adesioni alla gara si procederà ad aggiudicare il bene a chi avrà eseguito il rilancio più alto.

Ancora, in mancanza di adesioni alla gara, si procederà, a parità di prezzo e di identità di struttura di ciascuna delle offerte, ad aggiudicare il bene a chi ha presentato per prima l'offerta.

In ipotesi di offerte strutturate diversamente, invece, sarà obbligo del curatore procedere all'individuazione della migliore offerta tenendo conto, oltre che della sostanziale regolarità di ciascuna delle offerte presentate, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi oltre che dei tempi di pagamento nonché, infine, di ogni elemento utile indicato nell'offerta.

Resta fermo che la curatela provvederà a restituire ai soggetti non aggiudicatari la cauzione, al termine della vendita, nei tempi tecnici necessari.

## VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà operare il versamento del saldo del prezzo offerto entro il termine massimo di centoventi giorni dalla definitività dell'aggiudicazione, pena la perdita della cauzione.

Inoltre, in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, oltre a decadere dall'aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare l'eventuale differenza rispetto al *quantum* realizzato nella vendita successiva, al netto della cauzione confiscata.**

## TRASFERIMENTO

Perfezionato il versamento del prezzo, si procederà ad operare il trasferimento dell'immobile a mezzo rogito notarile, contestualmente all'emissione del quale verrà effettuata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

**Tuttavia, la vendita potrà essere sospesa, anche a seguito del versamento del prezzo, per le ipotesi di cui agli artt. 107 e 108 L.F. e, comunque, fino al momento della stipula dell'atto pubblico.**

## ONERI DI TRASFERIMENTO

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- il compenso notarile per l'atto di compravendita (**il notaio verrà individuato dalla curatela**);
- i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (pertanto, l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni e trascrizioni);
- gli oneri relativi alla registrazione dell'atto nonché alla trascrizione del medesimo ed alla voltura catastale;
- gli ulteriori ed eventuali oneri catastali (si precisa, in proposito, che in relazione al capannone di cui al lotto 5 occorrerà procedere, prima della stipula dell'atto di compravendita, ad un aggiornamento della planimetria catastale, con pratica DOCFA, per "migliore rappresentazione grafica", con un costo indicativamente aggirantesi intorno ai 950 euro, oltre oneri accessori);
- gli oneri professionali inerenti alla predisposizione ed alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), se necessario;
- i costi relativi allo smaltimento di eventuali rifiuti e/o mobili, etc.;
- ogni altro onere, fiscale (tra cui l'IVA, ove dovuta) e non, il cui sostenimento dovesse rivelarsi necessario per il trasferimento.

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

Maggiori informazioni possono essere richieste a questo curatore, presso il cui studio sarà possibile consultare la perizia di stima in originale e con il quale, tra l'altro, potrà essere fissato un appuntamento per visionare i beni oggetto della vendita.

Castrovillari, li 21/11/2024

Il curatore fallimentare  
dott. Domenico Reggio