



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Sezione Fallimentare

FALL. N. 12/1999

G.D.: Dott. Alessandro Paone

Curatore: Dott.ssa Rosa Salerno

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il Curatore del fallimento in epigrafe, Dott.ssa Rosa Salerno, con studio in Cosenza al Viale G. Mancini, 130, tel. 0984 414859,

AVVISA

che, si procederà, alla vendita senza incanto con modalità sincrona telematica il giorno **19 Marzo 2025 ore 17:00** degli immobili di seguito descritti.

OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La vendita ha per oggetto i seguenti immobili:

Lotto n. 1:

STIMA C.T.U.: Euro 79.500,00;

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 20.375,25

OFFERTA MINIMA: Euro 15.281,44;

RILANCIO MINIMO Euro 500,00 sull'offerta più alta (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Piena proprietà di civile abitazione sita in Terranova da Sibari al Corso Regina Margherita n. 21, sviluppata tra piano terra e piano primo, di complessi mq. 105 oltre balconi e con locale uso magazzino al piano terra di mq. 35, contraddistinta in catasto al Fg. 26 p.lla 497 sub 1, piano T-1, categoria A/4, cl 1 vani 5, rendita Euro 152,35. In CTU viene indicata al numero civico attuale 77/79, classe energetica G come da attestato energetico.

Conto corrente intestato alla procedura **Iban: IT22 I030 3216 2010 1000 0774 732**

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: Libero.

Lotto n. 2

STIMA C.T.U.: Euro 61.350,00;

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 15.724,00;

OFFERTA MINIMA: Euro 11.793,00;

RILANCIO MINIMO Euro 500,00 sull'offerta più alta (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta):

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile (inserito in zona di completamento e riqualificazione urbanistico-edilizia) sito in Terranova da Sibari alla via della Resistenza con entro stante fabbricato abusivo allo stato rustico non ultimabile poiché in stato di dissesto e quindi da demolire. In catasto al foglio n. 29 p.lla 168 ex 1/b.

Conto corrente intestato alla procedura **Iban: IT22 I030 3216 2010 1000 0774 732**

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: libero.

Per tutti i dettagli relativi agli immobili si rimanda alla perizia di stima del CTU arch. Alessandra Minasi del 09.05.1993, nonché alla relazione estimativa del CTU geom. Antonio Bonvicino del 10.03.2011, alla successiva relazione integrativa corredata da attestato di prestazione energetica .Le perizie di stima sono consultabili, oltre che presso lo studio dello scrivente professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale www.tribunaledicastrovillari.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti almeno 5 giorni lavorativi prima del **giorno 19 Marzo 2025** per la vendita esclusivamente in via telematica (entro le ore 24:00 del 12 marzo 2025)

APERTURA DELLA BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà in data **19 Marzo 2025 ore 17:00**.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla **gara telematica** tra gli offerenti che vi intendono partecipare con **modalità sincrona**. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La gara telematica avrà luogo secondo le seguenti modalità:

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il Modulo web "Offerta Telematica" del Ministero di Giustizia. Il modulo web è raggiungibile tramite l'apposito pulsante **"invia offerta"** presente nella scheda di dettaglio del bene del gestore della vendita telematica (Ricercando il bene all'interno del Portale Ministeriale delle vendite pubbliche, si viene rimandati con apposito link, al sito del gestore della vendita www.spazioaste.it).

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, 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) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

All'offerta deve essere allegata, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 1) Offerta d'asta;
- 2) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella descrizione del bene;
- 3) 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;
- 4) Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- 5) Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a. il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del

legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- 6) In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale 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 art. 179 c.c.);
- 7) Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 8) Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.
- 9) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

L'offerente dovrà inoltre provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta tramite apposita funzione.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso alla procedura presso L'istituto CREDEM codice IBAN: **IT22 I030 3216 2010 1000 0774 732**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, **il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della data fissata della vendita.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione". La copia della contabile deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle

ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'art 569, terzo comma c.p.c. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel medesimo avviso di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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 che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale <http://spazioaste.it> ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso ad Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

AGGIUDICAZIONE

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo come di seguito indicato.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.001,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere **un tempo massimo di 2 minuti**. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) e un importo a titolo di fondo spese pari al 15% del prezzo di vendita.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo dopo la stipula dell'atto notarile, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con la stipula

dell'atto notarile, verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi compresi le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta.
- 4) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
- 6) L'aggiudicatario, fino a dieci giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente – con comunicazione inviata al curatore a mezzo raccomandata o PEC – a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine di pagamento di massimo 60 giorni, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso in cui è occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.
- 8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile ed in casi eccezionali decreto di trasferimento a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del curatore fallimentare e a spese della procedura fallimentare.
- 9) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo le modalità telematiche innanzi meglio descritte.
- 10) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.
- 11) l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta

indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

12)all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

13)l'offerta presentata è irrevocabile.

14)gli avvocati, ai sensi dell' art. 579, terzo comma, c.p.c., cui rinvia l'art 571, primo comma, c.p.c, possono presentare offerte "per se 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 ex art 582, primo comma, c.p.c., ovvero presentandosi innanzi al medesimo curatore con l'aggiudicatario affinché questi dichiarino 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.

15)in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. **Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.**

16)qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal curatore mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art 585 ultimo comma c.p.c. nell'atto notarile verrà scritto che *il relativo al trasferimento del bene oggetto del presente rogito avvenuto mediante erogazione della somma dida parte di..... a fronte del contratto di mutuo a rogito del.....rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art 585 c.p.c. è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota";* in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione dell'atto notarile contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto)nell'istanza di partecipazione.

17)nel caso di più offerte valide, si dovrà procedere a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; tuttavia laddove il prezzo realizzato all'esito della gara dovesse essere inferiore al prezzo base d'asta il bene sarà venduto a chi effettuerà l'offerta più alta, tuttavia il curatore potrà sospendere la vendita ai sensi dal 4 comma dell'art 107 della L. Fall, relazionando immediatamente al G.D.

18)Si precisa che in assenza di adesione alla gara la migliore offerta dovrà essere individuata tenuto conto, oltre che dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche si aggiudicherà a chi ha depositato per prima.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico **almeno 45 giorni prima del termine per la**

presentazione delle offerte mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it** affidando tale adempimento ad astalegale.net s.p.a.;
2. Inserimento sui siti Internet www.tribunaledicastrovillari.it, www.astalegale.net; www.asteimmobili.it www.portaleaste.com di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima.
3. Pubblicazione per estratto su Free press dedicato al Tribunale di Castrovillari – Nespaper Aste Tribunale Di Castrovillari, nonché sulla **applicazione per cellulari Newspaper Aste**. Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del curatore.
4. Inserimento sui **siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (Immobiliare.it, Entitribunali.it, Annunci.Repubblica.it)** e sui principali portali immobiliari privati (**Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, Attico.it e relativi siti collegati**).
5. Campagna pubblicitaria promossa tramite social network (Facebook) attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore contattabile presso il suo studio sito in **Cosenza in Viale G. Mancini n. 130, telefono e fax 0984/414859 orari d'ufficio.**

Cosenza, lì 27 Novembre 2024

Il Curatore

Dott.ssa Rosa Salerno