



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
UFFICIO FALLIMENTI

n. 5 / 1996 R.G.F.

**ORDINANZA DI FISSAZIONE DI
VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

Il G.D

- vista la relazione depositata dal curatore, con cui si rappresenta la necessità di porre in vendita i beni immobili di pertinenza del fallimento;
- letti gli atti della procedura fallimentare in epigrafe indicata;
- ritenuta l'opportunità, in considerazione della vetustà della procedura, che la vendita non avvenga con modalità telematica;
- visti gli artt. 107 L.F. e 569 e ss. c.p.c.;

ORDINA

procedersi alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti, al prezzo base di seguito indicato:

LOTTO 1:

- appezzamento di terreno agricolo con una superficie catastale di ettari (ha) 3, are 51, centiare 60, oltre annessa e comune strada interna di servizio, sito in c.da Damale del Comune di Cerchiara di Calabria, identificato in Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 56, particelle 39, 58, 60, 61 tutte di proprietà per 1/1 del soggetto fallito , e particelle 62 e 86 costituite da terreno agricolo destinato a strada per 1/2 di proprietà del soggetto fallito " ma "da ritenersi parte integrante del terreno in cui si trova, quindi è imprescindibilmente integrato nella consistenza del lotto n.1" (pag. 5 predetta "CONSULENZA")

per il valore totale di € 9.970,00;

"le suddette particelle, per inevasa voltura catastale del suddetto atto di provenienza (donazione), risultano ancora intestate in Catasto ai rispettivi donanti; per allineare la ditta occorrerà presentare in Catasto la voltura", con relativi costi.

LOTTO 2

- appezzamento di terreno agricolo con una superficie catastale di ettari (ha) 0, are 35, centiare 60, sito in località S. Stefano del Comune di Francavilla Marittima identificato in Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 5, particelle 68, 83, 84 tutte di proprietà per 1/1 del soggetto fallito

per il valore totale di € 1.700,00.

sulla mappa catastale, al foglio 5, le particelle 83 (ex 13/C) e 84 (ex 53/B), sono erroneamente identificate con identificativi letterali "C" e "D", per la cui correzione occorrerà presentare in Catasto apposita istanza con relativi costi.

LOTTO 3

- appezzamento di terreno agricolo avente una superficie catastale di ettari (ha) 1, are 37, centiare 50, con entrostante fabbricato, sito in località Pisciotolo del Comune di Francavilla Marittima identificato in Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, particella 26, suddivisa nelle seguenti porzioni: AA,uliveto,classe 2, di ha 0,0194; AB, pascolo, classe 1, di ha 0,5804; AC, pascolo arborato, classe U, di ha 0,0802, particella 27, suddivisa nelle seguenti porzioni: AA, seminativo, classe 3, di ha 0,0950; AB, pascolo arborato, classe U.

Le suddette particelle, per inevasa voltura catastale dell'atto di provenienza, risultano ancora intestate in Catasto ai precedenti titolari; per allineare la ditta occorrerà presentare in Catasto la voltura; nella visura catastale della p.lla 26, al Catasto Terreni, risulta l'annotazione della presenza

sulla stessa di fabbricato non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010; l'opera può essere regolarizzata presentando una pratica edilizia in sanatoria per un costo totale tecnico-amministrativo (tributi, sanzioni, adempimenti tecnici, etc.) di circa € 8.000,00. Tale onere sarà portato come valenza negativa nella stima finale del lotto; per conseguire, poi, la conformità catastale del fabbricato, è previsto un costo totale tecnico-amministrativo (tributi, sanzioni, adempimenti tecnici) di circa € 2.000,00. **Per il valore totale di euro 12.270,00,**

DISPONE

- che gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 13,00 del giorno antecedente l'udienza sotto fissata per l'apertura delle buste**, presso la Cancelleria Sezione Fallimentare del Tribunale di Castrovillari, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.
- che l'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo asegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n 5 / 1996 R.G.F.- Tribunale di Castrovillari", che dovranno essere inseriti nella busta medesima.
- che l'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c., deve indicare:
 - se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, indirizzo di posta elettronica certificata;
 - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, contenente anche il corrispondente numero identificativo del lotto;
 - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo sopra indicato per ciascun lotto;
 - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni, a decorrere dalla data di aggiudicazione.
- che all'offerta dovranno essere allegati, sempre in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, oltre agli asegni circolari costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:
 - se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
 - se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- che il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà ai sensi dell'art. 571 u.c. c.p.c., annotando all'esterno della busta chiusa: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del Giudice delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data ed ora del deposito.
- che le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571 comma 2° c.p.c.
- che le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 27/5/2024 alle ore 12:00**, ai sensi degli artt. 571 e seg. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Castrovillari.
 - che, nel caso di presentazione di un'unica offerta, conformemente alle previsioni di cui all'art. 572 c.p.c, si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:
 - qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - **qualora il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;**

- che, nel caso di più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla **gara** tra gli stessi, 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 € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- che, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice Delegato dispone la vendita a favore del maggior offerente.
- che si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.
- che il saldo prezzo - detratta la cauzione - dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni, dall'aggiudicazione, se l'offerta non contiene l'indicazione di un minor termine, al Curatore a mezzo assegno circolare intestato alla procedura fallimentare ovvero a mezzo bonifico sul rapporto bancario della procedura fallimentare secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore.
- che, nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il fondo spese, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che può essere stimato in misura pari a circa il 15% del prezzo di aggiudicazione e che, comunque, sarà comunicato dal curatore dopo l'aggiudicazione.
- che il Giudice Delegato si riserva di provvedere qualora non siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ex art. 571 c.p.c.;
- che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla normativa introdotta con la L. 47/1985 e successive integrazioni e modifiche, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e senza alcuna garanzia da parte della massa dei creditori.
- che l'IVA, le imposte e le spese sono a carico dell'aggiudicatario (escluse le spese di pubblicità), ad eccezione di quelle a carico per legge sul venditore e di quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile.
- che il curatore provvederà a notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri.
- che il curatore provvederà ad effettuare la pubblicità di legge, secondo le seguenti modalità:
 1. pubblicazione sul **portale ministeriale delle vendite pubbliche** (a tal fine si precisa che il curatore dovrà procedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, pari a € 100,00 per lotto, e successivamente dovrà consegnare ad Astalegale.net s.p.a. l'attestazione del versamento, richiedendo a tale società di curare l'inserimento dell'avviso di vendita sul predetto portale);
 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, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
 3. pubblicazione, per estratto, su free press dedicato al Tribunale di Castrovillari – Newspaper Aste Tribunale Di Castrovillari, nonché sulla applicazione per cellulari Newspaper Aste;
 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 e relativi siti collegati).
 5. Campagna pubblicitaria promossa tramite social network (Facebook) attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie.

L'annuncio conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura fallimentare, data e ora della udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., nome e recapito telefonico del curatore, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene

Il curatore dovrà contattare la società Astalegale.net Spa – Strada Tiberina nord snc 06134 – ponte Felcino PERUGIA - Tel. 0755005080 Fax. 0755058473 e-mail procedure.castrovillari@astalegale.it per l'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche e sui siti Internet indicati ai punti 2, 4 e 5, nonché per la pubblicazione di cui al punto 3. Si comunichi al curatore a cura della Cancelleria.

Castrovillari, 06/02/2024

Il Giudice delegato
Giuliana Gaudiano