

STUDIO LEGALE
Avv. Claudio Domenico ZICARI
Patrocinante in Cassazione
Via Roma n.47, 87012 Castrovillari (CS)
tel. e fax 0981/27311 - cell. 333-3058452
e-mail: avvzicari@gmail.com
posta certificata: avvclaudiozicari@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO N. 5/1996 R.G.F.

III

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Claudio Domenico Zicari (cod. fisc. ZCRCDD64D16F158M), con Studio Legale in Castrovillari (CS), Via Roma n.47 (telefax 098127311, e-mail: avvzicari@gmail.com e posta certificata avvclaudiozicari@pec.giuffre.it), quale Curatore nella procedura fallimentare n. 5/1996 R.G.F., in forza di ordinanza del 06/02/2024 emanata dal Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Gaudiano, di ordinanza del 26/06/2024 emanata dal Giudice Delegato Dott. Alessandro Paone e di successiva ordinanza del 19/12/2024 emanata dal Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Gaudiano,

AVVISA

che è fissata presso l'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso la Cancelleria Sezione Fallimentare del Tribunale di Castrovillari, per l'udienza di giorno 2 aprile 2025 alle ore 12:00, la vendita senza incanto dei seguenti beni, per la cui descrizione analitica si rinvia alle relazioni di stima in atti, qui da intendersi integralmente richiamate:

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.

“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”.

Prezzo € 6.729,75;

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.

“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”.

Prezzo € 1.147,50;

LOTTO 3: appezzamento di terreno agricolo avente una superficie catastale di ettari (ha) 1, are 37, centiare 50, con entrostante fabbricato, sito in località Pisciotto 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”.

Prezzo 8.282,25;

Modalità di vendita

- **Ciascun offerente, tranne i soggetti dichiarati falliti, potrà presentare offerta d’acquisto in bollo da depositare entro le ore 13:00 di giorno 1 aprile 2025, in busta chiusa, presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Castrovillari.**
- **L’offerta, in regola con il bollo vigente, dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “Curatela Fallimento n 5 / 1996 R.G.F. - Tribunale di Castrovillari”, che dovranno essere inseriti nella busta medesima.**
- **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.**
- **Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all’udienza fissata per il giorno 2 aprile 2025 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 e alla presenza degli offerenti.**
- **L’offerta, irrevocabile ai sensi dell’art. 571 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 e-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.
- All'offerta dovranno essere allegati, sempre in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, oltre agli assegni 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.
 - Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571 comma 2° c.p.c.;
 - l'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata (a essere presente nel luogo, giorno e ora di cui sopra per l'esame delle offerte);
 - gli avvocati possono intervenire in udienza ai sensi dell' art. 579 comma 3 c.p.c. cui rinvia l'art. 571 comma 1 c.p.c. presentando offerte "per sé o per persona da nominare"; essi, in caso di aggiudicazione del lotto, dovranno perfezionarne l'acquisizione del diritto pignorato in capo al terzo dichiarando entro tre giorni dall'udienza di vendita ed innanzi al professionista delegato il nome dell'aggiudicatario definitivo, previo deposito del mandato ex art. 583 comma 1° c.p.c. ovvero presentandosi innanzi al medesimo professionista delegato con l'aggiudicatario affinché questi dichiarino 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;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, la 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 Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;**
- 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 del 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 alla procedura fallimentare. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da 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 d'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 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 del decreto di trasferimento 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;

- 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 – come sopra indicato - 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, ivi comprese quelle di trascrizione, registrazione e volturazione del decreto di trasferimento della proprietà del bene aggiudicato e di pubblicità, sono a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione di quelle che per legge sono a carico del venditore e di quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate-, 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 dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che, se occupato dal soggetto fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Curatore;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita verrà pubblicato sulla rivista cartacea NewsPaper Aste Tribunale Di Castrovillari e sulla applicazione per cellulari NewsPaper Aste e continuamente sui siti internet www.tribunaledicastrovillari.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, sui siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (Immobiliare.it, Entietribunali.it, Annunci.Repubblica.it), sui principali portali immobiliari privati (Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e relativi siti collegati) oltre che sul social network Facebook, alla pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie.

Eventuali visite dei beni dovranno essere concordate con il sottoscritto Curatore, previo contatto telefonico ai seguenti recapiti: 0981.27311 e 333.3058452, nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

Castrovillari (CS), 15 gennaio 2025.

Il Curatore

Avv. Claudio Domenico Zicari