



TRIBUNALE DI LOCRI

Ufficio fallimenti

Il giudice delegato

visti gli atti della procedura di cui in epigrafe,
letta l'istanza presentata dal curatore in data 11 aprile 2026, avente ad oggetto la
fissazione della vendita;
visto il parere del comitato dei creditori, positivo per cd. silenzio-assenso;
visti gli artt. 107 e ss. l.f. e 567 e ss. c.p.c come modificati dal D.l. n. 83/2015 e
succ. L. conv. n. 132/2015;
visti gli artt. 104, 105, 108 l.f. e 576 e ssg. c.p.c.;

ritenuto di dovere applicare le nuove disposizioni in materia di vendita da
attuarsi secondo le modalità telematiche, stante l'espressa richiesta del curatore;
ritenuto altresì di dover precisare che

- si deve applicare l'articolo 107 l.f. entrato in vigore con la riforma del 2006-
2007; di conseguenza è possibile autorizzare il curatore a tenere personalmente
le vendite, purché mediante modalità competitive (art. 107 c. I l.f.);
- verrà confermata la suddivisione in lotti proposta dal curatore, conforme a ciò
che ha ritenuto l'esperto;
- la numerazione dei lotti riportata nel presente provvedimento è dovuta al fatto
che, nelle more, alcuni lotti sono stati venduti; si ritiene opportuno (per ragioni
di ordine) mantenere la precedente numerazione dei lotti;
- i ribassi proposti dal curatore (o i nuovi tentativi di vendita al medesimo
prezzo) sono giustificati in base alle ragioni espresse dal curatore, che lo
scrivente fa interamente proprie (si tratta comunque di ribassi non superiori al
25%); in particolare, degli ulteriori ribassi sui lotti di minor valore renderebbero
anti-economica la vendita; per gli altri lotti ci si rimette alle determinazioni del
curatore, il quale ha la gestione e l'amministrazione della procedura e dunque è
in grado di perseguire gli interessi della massa dei creditori;
- le modalità di vendita chieste dal curatore garantiscono la maggior
partecipazione possibile (infatti è consentito sia il deposito delle offerte con
modalità analogiche, sia quello con modalità telematiche; in tal modo è
incentivata la partecipazione alla vendita di persone che non hanno la possibilità
di recarsi presso lo studio del curatore entro il termine concesso e/o di
presenziare fisicamente all'udienza tenuta dal curatore);

- la possibilità della rateizzazione del saldo-prezzo così come chiesta dal curatore favorisce ulteriormente la presentazione di offerte (perché per l'aggiudicatario è possibile pagare al massimo entro un anno dall'aggiudicazione); tuttavia, per evitare questioni nel corso delle operazioni di vendita, è necessario precisare che la richiesta di rateizzazione **deve essere contenuta nell'offerta**, che non sarà possibile la rateizzazione qualora questa venga chiesta successivamente e che in caso di aggiudicazione di importo pari o inferiore a € 10.000,00 la rateizzazione non sarà comunque possibile e il pagamento dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione;

DISPONE e AUTORIZZA

la vendita delle seguenti unità immobiliari, da tenersi innanzi al curatore dottor Domenico Oliva presso la sala aste dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Locri, ubicata in Locri (RC) alla via Matteotti n. 356, utilizzando la piattaforma telematica gestita da Astalegale.net s.p.a., il **22 ottobre 2026 alle ore 15:00:**

Lotto N° 17

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un posto auto ubicato al piano terra dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. 1^a di Viale Aldo Moro n. 5. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 80 – Superficie mq 30 – Cat. C/6 – R.C. € 51,13 (superficie non perimetrata). La presente cessione comprende i diritti di servitù di passaggio già esistenti e attivi in favore del lotto in vendita e a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 3.880,00

Offerta minima: € 2.910,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 33

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano primo dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. 1^a di Viale Aldo Moro n. 9. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 24 – Cat. A/3 – R.C. € 138,41 – Scala D, Int. 2 – Consistenza 4 vani. L'immobile si presenta in pessime condizioni. La presente cessione comprende i diritti di servitù di passaggio già esistenti e attivi in favore del lotto in vendita e a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 12.000,00

Offerta minima: € 9.000,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 34

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano primo dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 9. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 25 – Cat. A/3 – R.C. € 138,41 – Scala D, Int. 3 – Consistenza 4 vani. L'immobile si presenta in pessime condizioni. La presente cessione comprende i diritti di servitù di passaggio già esistenti e attivi in favore del lotto in vendita e a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 12.620,00

Offerta minima: € 9.465,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 38

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 5. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 15 – Cat. A/3 – R.C. € 173,01 – Scala B, Int. 3 – Consistenza 5 vani. L'immobile si presenta in pessime condizioni. La presente cessione comprende i diritti di servitù di passaggio già esistenti e attivi in favore del lotto in vendita e a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 14.472,00

Offerta minima: € 10.854,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 39

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 5. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 16 – Cat. A/3 – R.C. € 173,01 – Scala B, Int. 4 – Consistenza 5 vani. L'immobile si presenta in pessime condizioni. La presente cessione comprende i diritti di servitù di passaggio già esistenti e attivi in favore del lotto in vendita e a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 13.972,50

Offerta minima: € 10.479,37

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 42

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 9. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 26

– Cat. A/3 – R.C. € 173,01 – Scala D, Int. 4 – Consistenza 5 vani. L'immobile si presenta in pessime condizioni. La presente cessione comprende i diritti di servitù di passaggio già esistenti e attivi in favore del lotto in vendita e a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 13.033,33

Offerta minima: € 9.775,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 43

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 9. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 27 – Cat. A/3 – R.C. € 138,41 – Scala D, Int. 5 – Consistenza 4 vani. L'immobile si presenta in pessime condizioni.

La cessione del presente lotto determinerà una servitù di passaggio in favore della predetta unità immobiliare a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 12.000,00

Offerta minima: € 9.000,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 44

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 9. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 28 – Cat. A/3 – R.C. € 138,41 – Scala D, Int. 6 – Consistenza 4 vani. L'immobile si presenta in pessime condizioni.

La cessione del presente lotto determinerà una servitù di passaggio in favore della predetta unità immobiliare a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 12.620,00

Offerta minima: € 9.465,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 48

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di una porzione di sottotetto dell'edificio "A", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 9, soprastante le unità identificate dai sub 26-27-28 – Scala D. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 59 – Cat. F/4 – Allo stato rustico, privo di pareti divisorie. Superficie perimetrale mq 152,60 e commerciale mq 38,15.

La cessione del presente lotto determinerà una servitù di passaggio in favore della predetta unità immobiliare a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 6.106,67

Offerta minima: € 4.580,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 65

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano primo dell'edificio "B", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 4. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 41 – Scala F, Int. 2 – Cat. A/3 – R.C. € 173,01 – Consistenza 5 vani.

La cessione del presente lotto determinerà una servitù di passaggio in favore della predetta unità immobiliare a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 42.544,00

Offerta minima: € 31.908,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 70

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 4. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 42 – Scala F, Int. 3 – Cat. A/3 – R.C. € 173,01 – Consistenza 5 vani.

La cessione del presente lotto determinerà una servitù di passaggio in favore della predetta unità immobiliare a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 18.242,50

Offerta minima: € 13.681,87

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 71

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo dell'edificio "B", sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, Trav. I^a di Viale Aldo Moro n. 4. Identificato in catasto al Foglio 16, Particella 19, Sub 43 – Scala F, Int. 4 – Cat. A/3 – R.C. € 173,01 – Consistenza 5 vani.

La cessione del presente lotto determinerà una servitù di passaggio in favore della predetta unità immobiliare a carico delle particelle 284, 20, 120 e 285 del foglio 16.

Prezzo base: € 18.894,64

Offerta minima: € 14.170,98

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 75

Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 2.865, situato nel centro urbano di Marina di Sant'Ilario dello Ionio. Costituito dall'unione delle particelle 284, 20, 120, 285 del foglio 16. Su di esso insistono piccoli manufatti irregolari da demolire; è attraversato da un passaggio di circa mq 700 che collega via Aldo Moro con gli edifici della massa fallimentare (Fig. 16, Part. 19). Dati catastali:

- **Foglio 16, Part. 284:** uliveto classe 1, are 16.60, R.D. € 13,72, R.A. € 6,00;
- **Foglio 16, Part. 20:** area fabbricato demolito, are 02.10;
- **Foglio 16, Part. 120:** uliveto classe 1, are 01.05, R.D. € 0,87, R.A. € 0,38;
- **Foglio 16, Part. 285:** area, are 08.90;

Confini: a Sud con part. 316; a Ovest con part. 121; a Nord con particelle 211, 212, 213, 214 e 414; a Est con part. 19.

Il presente lotto è gravato da servitù di passaggio in favore delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. al Foglio 16, Particella 19, Sub nn. 2, dal 5 al 10, dal 13 al 16, dal 18 al 21, dal 23 al 29, dal 32 al 37, dal 40 al 43, 45, dal 52 al 53, dal 55 al 91, dal 93 al 105.

Prezzo base: € 53.440,00

Offerta minima: € 40.080,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

STABILISCE

che la vendita avverrà (**senza incanto**) alle seguenti condizioni:

1. gli immobili saranno posti in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella perizia di stima a firma dell'ing. **Francesco Macrì (si tratta dei depositi del 30 novembre 2022 e successive integrazioni, l'ultima delle quali è del 22 novembre 2023), da intendersi qui per intero richiamata e trascritta limitatamente ai beni sopra descritti, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale dei beni;**

2. ognuno, tranne il debitore/fallito, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, cpc);

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Il curatore predisporrà la vendita senza incanto, redigendo l'avviso con l'indicazione:

a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;

b) della data ultima - entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste di cui al seguente punto c) - e del luogo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. inoltrate su supporto analogico;

c) della data e del luogo di convocazione (purché non giorno feriale e non compreso nei periodi 15 luglio – 15 settembre o 20 dicembre – 7 gennaio) delle parti e degli offerenti avanti a sé per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti; **il curatore specificherà che le offerte dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data di vendita;**

d) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, salvo che sia consentita la rateizzazione;

e) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

f) del fatto che il termine per il pagamento del saldo prezzo non si intenderà sospeso durante il periodo dal 1° agosto al 31 agosto di ciascun anno, perché non è un termine processuale ma è un termine sostanziale.

Il curatore dovrà richiedere la pubblicità della vendita, che dovrà così essere eseguita:

- l'avviso di vendita **dovrà essere pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle vendite pubbliche** - nel rispetto del combinato disposto degli artt. 490 e 570 cpc - e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 cpc; C) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima; D) il nome ed il recapito telefonico del curatore, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dal curatore;

- il medesimo avviso, **sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà essere pubblicato mediante pubblicazione sui siti internet** www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da Ediservice s.r.l.; email info.locri@ediservicesrl.it – tel. 0415369911 – fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; email procedure.locri@astalegale.net – fax. 039/3309896), con cura da parte della Ediservice s.r.l. dei servizi ed applicativi correlati alla pubblicazione sui siti internet (Asteannunci free press ed Aste Click, il quale prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati e sugli ulteriori portali correlati sia a livello nazionale che internazionale); il medesimo avviso verrà pubblicato

inoltre sul sito www.immobiliare.it e su **Newspaper Aste – Tribunale di Locri - a cura di Astalegale.net s.p.a.** (vedi convenzione stipulata con il Trib. di Locri e circolare dd. 11.09.2020 emessa dai g.e.);

nei siti internet la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima **con i dati sensibili oscurati e completa di tutti gli allegati (anche questi con i dati sensibili oscurati)**; in particolare: l'attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso al curatore dalla società che gestisce il servizio mediante fax, email o posta, o altra forma equipollente;

Il curatore procederà alla vendita o all'aggiudicazione con le modalità previste al capo II "Disciplina della Vendita";

In caso di **inadempienza dell'aggiudicatario**, darà tempestivo avviso al G.D. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

Il curatore autorizzerà, previo assenso del giudice delegato, l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

Il curatore effettuerà, una volta che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, l'aggiornamento delle visure immobiliari e catastali degli immobili venduti, e acquisirà, nel caso che si tratti di terreni, certificato di destinazione urbanistica; predisporrà, quindi, su supporto informatico, **la bozza del decreto di trasferimento** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile se indicata nella ordinanza di vendita), depositando la bozza, le visure aggiornate ed il certificato di destinazione urbanistica presso la Cancelleria Fallimenti per l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, **entro 30 giorni dal versamento del saldo-prezzo**;

Il curatore

- eseguirà **la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento**, la comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, **nonché la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**;

- richiederà, entro gg.15 dall'emissione del decreto di trasferimento (DT), all'Agenzia delle Entrate, previa esibizione di copia, la liquidazione dell'imposta di registro del DT, nonché alla Conservatoria dei Registri Immobiliari la liquidazione degli oneri per la trascrizione del DT, effettuando, i relativi pagamenti con le somme all'uopo versate dall'aggiudicatario previa autorizzazione del g.d. al prelievo;

- richiederà alla Conservatoria la liquidazione delle imposte previste per la cancellazione delle formalità elencate nel decreto di trasferimento, ed a curarne il pagamento con gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di saldo prezzo, previa autorizzazione del g.d. al prelievo, gravando tali spese sulla procedura (in prededuzione);

CAPO II - DISCIPLINA DELLA VENDITA –

II A) – TIPOLOGIA DELLA VENDITA –

1. Il curatore è sin d'ora autorizzato a rivolgersi ad **Astalegale.net s.p.a.** quale gestore della vendita.
2. prima di procedere alla fissazione delle vendite, il curatore dovrà depositare nel fascicolo d'ufficio **la dichiarazione del gestore** di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015;
3. il curatore dà atto e avvisa che le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno **nelle forme della vendita “sincrona mista”** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al curatore nel luogo dallo stesso indicato nell'avviso di vendita;

II B) – OFFERTA TELEMATICA –

4. il curatore dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare **offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita in forma telematica** deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere indicato nell'avviso) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”;
5. il curatore dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, **entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione**, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o Partita IVA, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società); b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del curatore; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **corrispondente alla fascia**

interessata; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni, salvo che sia consentita la rateizzazione); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; p) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, di dispensare la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

- Quando l'offerente **risiede fuori dal territorio dello Stato**, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- Quando l'offerta è formulata **da più persone** alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015 (*si tratta di una specifica formalità richiesta dall'articolo 12 c. IV e V del d.m. n. 32/2015, in quanto l'offerta deve essere trasmessa mediante posta elettronica certificata e, in caso di unica istanza con più offerenti, evidentemente la casella di posta deve essere unica*).

- Quando l'offerente è coniugato **in regime di comunione legale**, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

- Quando che partecipa è **un rappresentante**, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

- Se l'offerente è una **società**, all'offerta dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, visura camerale;

- Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Qualora l'offerente intenda chiedere le agevolazioni "prima casa", egli dovrà allegare all'offerta l'apposita dichiarazione; in mancanza di tale dichiarazione si intende che si applicherà l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale e l'IVA, qualora dovuta, con aliquota non agevolata.

6. il curatore dà atto e avvisa che le offerte o domande di partecipazione alla vendita di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto 5 lett. n) del presente Capo e che **l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.** In ogni caso, il curatore, nell'avviso di cui al punto 4) del Capo I della presente ordinanza, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (curatore stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

7. il curatore avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste nei successivi punti 8 ss. del presente provvedimento, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Locri, indicato nell'avviso di cui al punto 4) del capo I della presente ordinanza. Il curatore avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione;

II C) – OFFERTA ANALOGICA –

8. il curatore dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare **offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita su supporto analogico deve presentare – nel luogo ed entro il termine indicato nell'avviso – una dichiarazione, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il**

bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o Partita IVA, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del curatore; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni, salvo che sia consentita la rateizzazione); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, di dispensare la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- All'offerta va allegata fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società);

- Quando l'offerente **risiede fuori dal territorio dello Stato** e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

- Quando l'offerta è formulata **da più persone** alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; *per evitare questioni in sede di esame delle offerte, il curatore potrà precisare nell'avviso di vendita che l'offerta deve essere comunque sottoscritta da tutti gli offerenti (oppure da un avvocato munito di procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata) e che la procura sopra descritta è necessaria esclusivamente per consentire a uno solo degli offerenti di partecipare all'eventuale gara e di formulare in via esclusiva delle offerte in aumento;*

- Quando l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale**, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

- Quando che partecipa è **un rappresentante**, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

- Se l'offerente è una **società**, all'offerta dovrà essere allegata visura camerale;
- Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Qualora l'offerente intenda chiedere le agevolazioni "prima casa", egli dovrà inserire nella busta (anche nel corpo dell'offerta) l'apposita dichiarazione; in mancanza di tale dichiarazione si intende che si applicherà l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale e l'IVA, qualora dovuta, con aliquota non agevolata.

9. il curatore avvisa che l'offerta cartacea deve essere depositata in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del curatore e la data della vendita);

II D) – REQUISITI COMUNI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE E CAUZIONE

10. il curatore avvisa che **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione e che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;**

11. il curatore dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente **non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;** se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche ai sensi dei precedenti punti 4 e 5, **la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore,** le cui coordinate saranno indicate dal curatore nell'avviso di vendita; detto accredito deve avere luogo non oltre **cinque giorni prima** della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al curatore né ad altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al curatore non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita;

Se l'offerta o la domanda di partecipazione alla vendita sono presentate su supporto analogico, la cauzione deve essere versata mediante assegno circolare

bancario non trasferibile intestato a “R.Fall. n. - Nome curatore”, inserito nella busta chiusa contenente l’offerta;

II E) ESAME DELLE OFFERTE E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI

12. il curatore apre le buste alla data, all’ora e nel luogo fissati per l’esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; il curatore avvisa che, in caso di offerte o domande di partecipazione alla vendita presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l’accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato;

13. il curatore provvede alla deliberazione sull’offerta a norma dell’articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 3% del prezzo base d’asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall’ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza, il curatore aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il curatore aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l’offerta per primo;

14. il curatore avvisa che, in ogni caso, **le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali)**, da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell’avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, **sono a carico dell’aggiudicatario**; il curatore preciserà nell’avviso che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal curatore nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall’aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione; si avvisa sin d’ora che le spese inerenti e conseguenti all’aggiudicazione saranno a carico dell’aggiudicatario, mentre quelle inerenti alla cancellazione di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico della massa fallimentare e le relative formalità verranno eseguite dal curatore, con l’avvertenza che l’aggiudicatario potrà far valere in prededuzione sul ricavato dalla vendita gli ulteriori oneri di cancellazione delle formalità, qualora provveda personalmente a tali adempimenti; le spese di cui sopra dovranno essere corrisposte mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato

a “n. _____ R.Fall. - Nome curatore – “, o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto di cui al punto 3 del Capo I; con esclusione in ogni caso di assegno ordinario);

15. il curatore provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all’asta, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione con l’identificazione dell’aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal curatore ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all’art. 579, comma 2, c.p.c.;

16. il curatore fissa all’aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 gg. dalla data della aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a “n. _____ R.Fall. - Nome curatore – “, o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto della procedura; con esclusione in ogni caso di assegno ordinario), a meno che sia consentita la rateizzazione;

17. il curatore, qualora gli immobili posti in vendita siano assoggettati ad IVA, dovrà indicare la relativa aliquota di legge in sede di apertura della vendita; l’IVA dovrà essere interamente versata dall’aggiudicatario -unitamente al prezzo residuo- entro il termine perentorio di 120 giorni dalla provvisoria aggiudicazione (o di quello inferiore indicato dall’aggiudicatario), oppure entro l’ultimo termine stabilito in caso di rateizzazione;

18. avvenuta l’aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell’aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente della curatela;

19. il curatore, almeno 45 giorni prima della vendita, comunicherà la presente ordinanza con racc. a/r o a mezzo PEC ai creditori ipotecari iscritti e/o con diritto di prelazione sugli immobili posti in vendita;

20. l’offerente, esclusivamente nell’ambito della propria offerta, può chiedere di pagare il saldo – prezzo in rate mensili, fino a un massimo di dodici rate, la prima con scadenza a un mese dall’aggiudicazione. Qualora nell’offerta sia chiesta la rateizzazione ma non vengano indicate le rate, il termine per il pagamento del prezzo e del fondo spese sarà fissato a centoventi giorni dall’aggiudicazione. In caso di rateizzazione, il fondo spese per gli oneri connessi alla vendita potrà essere pagato entro l’ultima scadenza. Non è consentito chiedere la rateizzazione all’udienza prevista per la vendita o

successivamente, né integrare l'istanza qualora, ad esempio, nell'offerta di acquisto non sia stato indicato il numero dei ratei. Si applica l'articolo 587 c.p.c. e pertanto sarà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione nei confronti dell'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. Poiché il termine per il pagamento del prezzo non è sospeso durante il cd. periodo feriale, i versamenti dovranno essere effettuati anche se le scadenze ricadano durante il periodo estivo. A condizione che l'aggiudicatario presti fideiussione ai sensi dell'articolo 574 c. I c.p.c., l'aggiudicatario medesimo può chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso dell'immobile. **La rateizzazione può essere chiesta anche se il prezzo-base del lotto sia pari o inferiore a € 10.000,00 ma, in ipotesi di aggiudicazione per un prezzo pari o inferiore a tale limite, non sarà in ogni caso consentita e l'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo e gli oneri per il trasferimento entro 120 giorni dall'aggiudicazione.** La rateizzazione (se chiesta nell'offerta di acquisto) sarà invece disposta in presenza di un'aggiudicazione per un importo superiore a € 10.000,00.

Si comunichi al curatore.

Provvedimento redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il 29 aprile 2026.

Il g.d.
dott. Giuseppe Cardona