

TRIBUNALE DI LOCRI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dott. Giuseppe Cardona

Oggetto: Fallimento Cis Sud di Nicola Varacalli & Figli Srl – R.F. N° 990/1998 – Istanza di approvazione avviso di vendita

Il sottoscritto curatore,

PREMESSO

- a) che, con provvedimento del 29/04/2026, la S.V. ha autorizzato lo scrivente a procedere personalmente, mediante modalità competitive ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F., alla vendita dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima a firma dell'Ing. Francesco Macri del 30/11/2022 (e successive integrazioni);
- b) che il suddetto provvedimento ha fissato le condizioni di vendita e stabilito la data dell'esperimento per il giorno 22/10/2026, ore 15:00;
- c) che, in stretta osservanza delle direttive impartite, lo scrivente ha predisposto la bozza dell'avviso di vendita che si allega alla presente;

SOTTOPONE

alla S.V. Ill.ma, per l'opportuna approvazione, l'allegato avviso di vendita, dichiarandosi sin d'ora disponibile ad apportare ogni eventuale modifica e/o integrazione che la S.V. riterrà necessaria.

Con ossequio.

Locri, li 04/05/2026

*Il Curatore
Dott. Domenico Oliva*



TRIBUNALE DI LOCRI

Cancelleria Fallimentare

Fallimento N° 990/1998 R.F.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Domenico Oliva, nella qualità di curatore del fallimento in epigrafe, giusta Ordinanza di vendita del Signor Giudice Delegato dottor Giuseppe Cardona del 29/04/2026, ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F.,

AVVISA

che il giorno 22 ottobre 2026 alle ore 15,00, dinanzi a se, presso la Sala Aste dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Locri ubicata in Locri (RC) alla Via Matteotti n. 356, 1° piano, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica ed in forma "sincrona mista"** di cui all'art. 22 del D.M. 32/2015 **dei beni immobili sotto specificati**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Signor Giudice Delegato e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del sottoscritto curatore e degli offerenti e saranno inserite, a cura del curatore, nella piattaforma www.spazioaste.it fornita da **Astalegale.net Spa** in qualità di gestore della vendita telematica. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal curatore tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il curatore provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità (ossia collegati telematicamente da remoto tramite connessione alla piattaforma www.spazioaste.it), coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno alla vendita comparando innanzi al sottoscritto curatore.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto N° 01 – VENDUTO

Lotto N° 02 – VENDUTO

Lotto N° 03 – VENDUTO

Lotto N° 04 - VENDUTO

Lotto N° 05 - VENDUTO

Lotto N° 06 - VENDUTO

Lotto N° 07 - VENDUTO

Lotto N° 08 – VENDUTO

Lotto N° 09 – VENDUTO

Lotto N° 10 - VENDUTO

Lotto N° 11 - VENDUTO

Lotto N° 12 - VENDUTO

Lotto N° 13 – VENDUTO

Lotto N° 14 – VENDUTO

Lotto N° 15 – VENDUTO

Lotto N° 16 - VENDUTO

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. I° 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° 18 VENDUTO

Lotto N° 19 – VENDUTO

Lotto N° 20 – VENDUTO

Lotto N° 21 – VENDUTO

Lotto N° 22 – VENDUTO

Lotto N° 23 – VENDUTO

Lotto N° 24 – VENDUTO

Lotto N° 25 – VENDUTO

Lotto N° 26 – VENDUTO

Lotto N° 27 – VENDUTO

Lotto N° 28 – VENDUTO

Lotto N° 29 – VENDUTO

Lotto N° 30 – VENDUTO

Lotto N° 31 – VENDUTO

Lotto N° 32 – VENDUTO

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. I^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° 35 – VENDUTO

Lotto N° 36 – VENDUTO

Lotto N° 37 – VENDUTO

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° 40 – VENDUTO

Lotto N° 41 – VENDUTO

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 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° 45 – VENDUTO

Lotto N° 46 – VENDUTO

Lotto N° 47 – VENDUTO

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 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: € 6.106,67

Offerta minima: € 4.580,00

Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 49 – VENDUTO

Lotto N° 50 – VENDUTO

Lotto N° 51 – VENDUTO

Lotto N° 52 – VENDUTO

Lotto N° 53 – VENDUTO

Lotto N° 54 – VENDUTO

Lotto N° 55 – VENDUTO

Lotto N° 56 – VENDUTO

Lotto N° 57 – VENDUTO

Lotto N° 58 – VENDUTO

Lotto N° 59 – VENDUTO

Lotto N° 60 – VENDUTO

Lotto N° 61 – VENDUTO

Lotto N° 62 – VENDUTO

Lotto N° 63 – VENDUTO

Lotto N° 64 – VENDUTO

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 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: € 42.544,00
Offerta minima: € 31.908,00
Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 66 – VENDUTO

Lotto N° 67 – VENDUTO

Lotto N° 68 – VENDUTO

Lotto N° 69 – VENDUTO

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 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: € 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 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: € 18.894,64
Offerta minima: € 14.170,98
Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto

Lotto N° 72 – VENDUTO

Lotto N° 73 – VENDUTO

Lotto N° 74 – VENDUTO

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 (Fg. 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

Lotto N° 76 – VENDUTO

* * * * *

Gli immobili pignorati saranno posti in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella perizia di stima a firma dell'ing. Francesco Macrì (depositi del 30/11/2022 e successive integrazioni, l'ultima delle quali è del 22/11/2023), da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale dei beni.

Gli interessati all'acquisto - escluso la società fallita e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, c.p.c.) potranno presentare **offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica** in base alla modalità di partecipazione prescelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data di vendita, ossia entro le ore 12,00 del giorno 21/10/2026.**

Procedimento di vendita

Modalità di presentazione delle offerte

In generale, legittimati alla proposizione delle offerte nell'ambito della vendita senza incanto, giusta la previsione dell'art. 571 c.p.c., sono l'offerente personalmente (o uno dei plurimi offerenti o il legale rappresentante della società offerente) o il suo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Offerta con modalità telematiche

L'offerta telematica deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" al quale si può accedere:

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

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

Si propone mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può

essere richiesta al gestore della vendita telematica 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".

Gli interessati all'acquisto che intendono presentare offerta in forma telematica dovranno compilare la propria offerta tramite il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", scaricare il modulo precompilato digitalmente, ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data di vendita, ossia entro le ore 12,00 del giorno 21/10/2026.**

L'offerta telematica (dichiarazione in forma di proposta irrevocabile di acquisto in regola con il bollo) deve contenere:

- 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita corrispondente alla fascia interessata;
- h) il prezzo offerto;
- i) il termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà in ogni caso essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, fatta eccezione per le sole aggiudicazioni di importo superiore a **euro 10.000,00** (diecimila/00) per le quali l'offerente abbia formulato, **espressamente ed esclusivamente all'interno dell'offerta**, istanza di rateizzazione entro il termine massimo di **12 mesi** dalla data di aggiudicazione; resta inteso che non sarà ammessa, né presa in considerazione, alcuna richiesta di rateizzazione presentata in un momento successivo alla presentazione dell'offerta o dopo l'aggiudicazione;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario nonché 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 di bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, co. 4, del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal d.m. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.
- p) dichiarazione di **"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze"**.

All'offerta telematica bisogna allegare:

- copia della contabile di bonifico effettuato per la cauzione;
- copia documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente (e del coniuge in caso di comunione legale dei beni); per le persone giuridiche, il certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risultino le generalità del legale rappresentante, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la P.IVA, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, i poteri dell'offerente (che dovrà essere il legale rappresentante) e la costituzione della persona giuridica;
- dichiarazione resa dall'offerente ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. N° 445 del 28/12/2000, per la richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della c.d. "prima casa", come da fac-simile allegato al presente

avviso (All. "A"); in mancanza di tale dichiarazione si applicherà l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale e l'IVA, qualora dovuta, con aliquota non agevolata.

-
- **Se l'offerta telematica è proposta congiuntamente da più persone essa deve essere corredata, anche in copia per immagine, da procura speciale notarile (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 del D.M. N°32/2015.**
 - **Se l'offerta telematica è proposta da persona che 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-c-code dell'International Organization for Standardization.**
 - Se l'offerta telematica è proposta da soggetto coniugato **in regime di comunione legale**, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
 - Se chi partecipa è **un rappresentante**, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, 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.
- Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore **Astalegale.net Spa** alle seguenti coordinate bancarie: **Banca Sella - IBAN: IT75A0326822300052136399670**; tale accredito deve aver 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 bancario dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento identificativo della procedura.

Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Ai sensi dell'art. 14 del d.m. n. 32/2015, è previsto che *"l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia la ricevuta completa di avvenuta consegna"*.

Nei casi di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia** programmati o comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica, 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 in modalità analogica, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Locri. Nei casi di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia** non programmati o non comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che, in tal modo, documenta la tempestiva presentazione dell'offerta.

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno sei passaggi, preceduti dalle informazioni generali

per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

- 1. Nel primo step**, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- 2. Nel secondo step** devono essere riportate tutte le generalità e i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito "presentatore" la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento e al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- 3. Nel terzo step** si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche, o enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- 4. Nel quarto step** vanno indicate le quote/titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, e il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In questa maschera si devono inserire i dati di tutti gli offerenti.
- 5. Nel quinto step** si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto e il termine di versamento del saldo del prezzo, gli estremi della cauzione (riferimenti bonifico bancario) e inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta... (indicare quali sono gli allegati necessari es. *copia documento di identità o bonifico cauzione*)
- 6. Nel sesto step** è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come sopra specificato, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore, può procedere in due distinti modi: 1. confermare direttamente l'offerta in caso di utilizzo di una PEC-ID (bottono Conferma Offerta); in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelto dal presentatore – con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata – e inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale; 2. firmare digitalmente l'offerta (bottono Firma Offerta), prima di confermarla, nel caso in cui non si ci avvalga di una PEC-ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In questo caso, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo - o farlo firmare dall'offerente se persona diversa - e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante Smart-Card; b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata e inoltrata. Anche in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto "Stampa in PDF".

Ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale. L'offerta nel frattempo è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo. A questo punto il presentatore deve dichiarare: 1) o di essere esente dal pagamento del bollo 2) o di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi il bollo digitale dovrà essere pagato. Come detto, una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web "Offerta Telematica" produce l'Hash del file `offertaIntegrale.xml` (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale. Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web "Offerta Telematica" di essere rediretto al sistema dei

pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare il form di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta del pagamento, che verrà inviata tramite mail, dovrà essere allegata alla PEC da utilizzare per l'invio dell'offerta.

Il presentatore quindi recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art.12 comma 4 del D.M 32/2015. L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta (D.M. 26/02/2015 n.32, art.16). Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può quindi visualizzare i documenti anonimi presentati da tutti i presentatori e poi partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta. 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.

Assistenza.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net e supportoaste.locri@astalegale.net , oppure contattare il call - center al numero **02 800 300 21** dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Offerta con modalità analogica

si propone mediante presentazione **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data di vendita ossia entro le ore 12,00 del giorno 21/10/2026**, presso lo **studio del curatore dott. Domenico Oliva, ubicato in Bianco (RC) alla Via Garibaldi 80**, 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita, corrispondente alla fascia interessata;
- h) il prezzo offerto;
- i) il termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà in ogni caso essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, fatta eccezione per le sole aggiudicazioni di importo superiore a **euro 10.000,00** (diecimila/00) per le quali l'offerente abbia formulato, **espressamente ed esclusivamente all'interno dell'offerta**, istanza di rateizzazione entro il termine massimo di **12 mesi** dalla data di aggiudicazione; resta inteso che non sarà ammessa, né presa in considerazione, alcuna richiesta di rateizzazione presentata in un momento successivo alla presentazione dell'offerta o dopo l'aggiudicazione.

Si precisa che detto termine non sarà sospeso durante il periodo dal 1 agosto al 31 agosto;

j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

k) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) dichiarazione di "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze".

m) - dichiarazione resa dall'offerente ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. N° 445 del 28/12/2000, per la richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della c.d. "prima casa", come da fac-simile allegato al presente avviso (All. "A"); in mancanza di tale dichiarazione si applicherà l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale e l'IVA, qualora dovuta, con aliquota non agevolata.

All'offerta va allegata fotocopia del documento d'identità dell'istante (o del legale rappresentante della società).

- Se l'offerta è proposta **congiuntamente da più persone** essa deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti e dev'essere munita da procura speciale, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, oppure dev'essere sottoscritta da un avvocato munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata. **Si precisa che la predetta procura 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.**
- Se l'offerta è proposta da persona che **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-c-code 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.
- Se l'offerta è proposta da soggetto coniugato **in regime di comunione legale**, occorrerà indicare anche la generalità del coniuge non offerente, al fine di trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
- Se chi 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.

L'offerta con modalità analogica (cartacea) si propone mediante deposito in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito della busta contenente l'offerta, che può essere persona anche diversa dall'offerente; il nome del curatore e la data della vendita.

Occorre, ancora, precisare che, sia in caso di offerte presentate in modalità telematica che analogica:

1. 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;
2. ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata.

Nel caso di offerta trasmessa con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata tramite bonifico bancario, sul conto corrente del gestore (Banca Sella – IBAN: IT75A0326822300052136399670), lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia 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 deve 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 professionista delegato 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, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, deve essere versata mediante assegno circolare bancario o postale non trasferibile intestato a "Cis Sud di Nicola Varacalli & F. Srl – R.F. 990/98" - inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

1. Il curatore, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, ammettendo la presenza, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, 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;
2. 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

1. il curatore avvisa che le spese di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) da versarsi, nella misura di legge, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario; si avvisa, altresì, 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 da ora che le spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre quelli 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 provvede personalmente a tali adempimenti. Le spese di cui sopra dovranno essere versati mediante assegno circolare intrasferibile intestato a "Cis Sud di Nicola Varacalli & F. Srl – R.F. 990/98" o mediante bonifico bancario sull'IBAN

IT38J0103081410000000716016, intestato alla procedura, con esclusione in ogni caso di assegno ordinario.

2. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, se inferiore a 120 giorni. Per aggiudicazioni di importo **superiore a euro 10.000,00**, per le quali l'aggiudicatario abbia chiesto la rateizzazione nell'offerta, il versamento del saldo dovrà essere effettuato entro i termini indicati nella domanda stessa, che comunque non possono essere superiore a 12 mesi dalla data di aggiudicazione. Il saldo del prezzo deve essere versato mediante consegna al sottoscritto curatore di assegno circolare bancario o postale non trasferibile intestato a '**Cis Sud di Nicola Varacalli & F. Srl – R.F. 990/98** o mediante bonifico bancario sull'IBAN **IT38J0103081410000000716016**, intestato alla procedura fallimentare, con esclusione in ogni caso di assegno ordinario.

INFORMAZIONI E VISITE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c, le richieste di visita agli immobili potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvpgiustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di presentazione. Per maggiori info contattare il **curatore dott. Domenico Oliva** con sede in Bianco (RC) alla Via Garibaldi 80, tel/fax 0964 911054 – Cell. 3470823699 – e-mail oliva.domenico@gmail.com

Pubblicazioni:

- Il presente avviso di vendita sarà 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 c.p.c e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti nell'art. 555 c.p.c.; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.; 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 di vendita, sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte verrà pubblicato sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da Ediservice srl; e-mail: info.locri@ediservicesrl.it – tel. 0415369911 – fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; e-mail: procedure.locri@astalegale.net – fax 039/3309896), con cura da parte della Ediservice srl 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 su Newspaper Aste – Tribunale di Locri – a cura di Astalegale.net Spa.

Locri, lì 04/05/2026

Il Curatore
Dott. Domenico Oliva