



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

PROC. N. 17/2017 R.G.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI VENDITA IN MODALITÀ TELEMATICA

Lo scrivente dott. Pierdamiano Dima, con studio in Strongoli alla Via della Salute n.19, tel. 0962.818862, PEC f17.2017castrovillari@pecfallimenti.it in qualità di Curatore Fallimentare, visto il Programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato il 24/04/2021;

AVVISA

che il giorno 18/03/2026 alle ore 15.00 si terrà la **vendita mediante procedura competitiva in modalità telematica (vendita senza incanto)** della piena proprietà degli immobili sotto descritti.

OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1. LOTTO UNO

Proprietà per l'intero di un appartamento sito in località Cantinella – via Nazionale s.n.c identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.lla 1594 sub. 12 – Zona Cens. 2 - cat. A/2 classe 1 - cons. 7 vani – superficie catastale totale 167 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq – Rendita 488,05. Si tratta di un appartamento al piano attico di un edificio in cemento armato composto da piano seminterrato, piano terra destinato ad attività commerciali, e ulteriori 4 piani fuori terra. L'appartamento occupa l'intero piano attico e si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una veranda, due camere da letto, wc ripostiglio e ampi terrazzi. Ha finiture di buon livello con pavimenti in parquet, grès ceramico nella zona cucina e nel bagno. Le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile, parzialmente rivestite in ceramica nel WC e nell'angolo cottura. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a pellet. È presente, all'interno della camera da letto una vasca idromassaggio.

I terrazzi sono pavimentati con piastrelle in grès ceramico in parte ricoperti di un prodotto impermeabilizzante probabilmente posto in opera per problemi di infiltrazione al piano

sottostante. Sul terrazzo lato EST è stata realizzata un'ampia veranda con struttura in legno lamellare chiusa da infissi in alluminio con vetrocamera, il pavimento della veranda è in grès color cotto.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: Occupato;

VALORE DI STIMA: € 144.950,00 al netto di eventuali spese di sanatoria;

PREZZO BASE D'ASTA: € 108.712,59;

OFFERTA MINIMA: € 81.534,44;

RILANCIO MINIMO (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta): € 2.500,00 sull'offerta più alta.

2. LOTTO DUE

Proprietà per l'intero di un box auto sito in località Cantinella – via Nazionale identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.la 1594 sub. 15 – Zona Cens. 2 - cat. C/6 classe 4 - cons. 16 mq – superficie catastale totale 17 – Rendita 20,66 €; Si tratta di un box auto collocato al piano seminterrato dell'edificio avente superficie commerciale pari a 18,15 mq. è accessibile dal corridoio carrabile condominiale attraverso porta basculante in metallo. È dotato di impianto elettrico. I pavimenti sono in grès ceramico, le pareti sono a intonaco civile.

VALORE DI STIMA € 6.350,00;

PREZZO BASE D'ASTA € 4.762,50;

OFFERTA MINIMA € 3.571,87.

RILANCIO MINIMO (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta): € 250,00 sull'offerta più alta.

I lotti oggetti di vendita sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella perizia di stima, depositata in atti dal perito stimatore Ing. Francesco Mordente, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili, ivi compresi quelli relativi al rispetto delle disposizioni normative in materia edilizia ed in materia urbanistica. La perizia di stima è consultabile, oltre che presso lo studio dello scrivente curatore, sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale www.tribunaledicastrovillari.it - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com.

I beni vengono posti in vendita alle seguenti condizioni:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 dal debitore ,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;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita nonché le spese di trasferimento, di trascrizione, registrazione e volturazione dell'atto di trasferimento della proprietà del bene aggiudicato saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Termine di presentazione delle offerte telematiche

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro il 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, quindi, entro le ore 23:59 del giorno 13/03/2026.

Apertura delle buste e gara telematica

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno 18/03/2026 **alle ore 15:00**.

In caso di pluralità di offerente valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE.

La gara, **che si svolgerà con modalità sincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dallo scrivente professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo di 2 minuti**.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Predisposizione ed invio dell'offerta

Individuato l'annuncio di vendita relativo all'immobile di interesse, l'offerta 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 Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si precisa, a tal proposito, che, a prescindere da quanto previsto nel predetto Manuale, il presentatore deve necessariamente coincidere con l'offerente ovvero con il procuratore legale a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c., ovvero, ancora, nel caso di offerta formulata da più persone, con una di esse.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (**che può essere chiunque tranne il debitore esecutato**), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (gli offerenti possono essere anche più di uno);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione: il termine di 120 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);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di 1\4 al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale “Versamento cauzione”,
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.lgs. 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dalla cancelleria e dal professionista delegato;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso.

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno sei passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall' informativa sulla privacy.

Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

Nel secondo passaggio devono essere riportate tutte le generalità e i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito “presentatore” la persona fisica che compila l'offerta e deve 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. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, il quale deve coincidere con uno degli offerenti. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale, essa può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata normale,

priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del Regolamento n. 32/2015. Si evidenza che la procura deve essere sempre rilasciata in favore di colui che sottoscrive l'offerta.

Nel terzo passaggio 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 sottosezioni da compilare tutte a cura del presentatore. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, all'offerta deve essere allegata la dichiarazione del coniuge in regime di comunione legale contenente l'espressa volontà di esclusione dal regime di comunione ex art. 179 c.c.). Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità. In ogni caso, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatti salvi il caso di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015, il caso di cui all'art. 579 comma 3 c.p.c. in relazione all'art. 571 comma 1 c.p.c. e il caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore.

Nel quarto passaggio 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, ½, 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.

Nel quinto passaggio si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto e il termine di versamento del saldo prezzo, gli estremi della cauzione (riferimenti bonifico bancario) e inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta.

All'offerta deve essere allegata la documentazione di seguito riportata:

- 1) Offerta d'asta, recante le informazioni già contenute nell'offerta telematica e, inoltre:
 - a) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - b) per l'offerente persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del codice fiscale e della partita i.v.a., del n. di iscrizione al Registro delle Imprese e delle generalità del legale rappresentante;
 - c) per l'offerente persona fisica, l'indicazione delle generalità e del codice fiscale,

- dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se coniugato (se coniugato in regime di comunione legale, l'indicazione delle generalità e del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nell'avviso di vendita.
- 2) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche “Versamento della cauzione”), da cui risulti il codice IBAN e il conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.
- 3) Per l'offerente persona fisica, la copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità.
- 4) Per l'offerente persona giuridica, la visura camerale aggiornata (non più di 15 giorni) dalla quale risultino la costituzione della persona giuridica e i poteri del legale rappresentante, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- 5) Per l'offerente persona fisca coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'eventuale dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. del coniuge dell'offerente finalizzata ad escludere dalla comunione legale l'immobile in caso di aggiudicazione.
- 6) Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 7) Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- 8) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- 9) Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, il permesso di soggiorno in corso di validità.
- 10) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura

rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- 11) Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà inoltre provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta tramite apposita funzione, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo viene effettuato telematicamente tramite i servizi di PST giustizia, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

Laddove all'offerta non siano allegati i documenti su indicati, la stessa dovrà essere comunque ammessa e l'offerente risultato aggiudicatario dovrà successivamente trasmettere, entro il termine di cinque giorni, la documentazione mancante secondo le modalità indicate dal professionista.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

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

Nel sesto passaggio 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, dopo aver dichiarato quanto richiesto (sottoforma di dichiarazione ex D.P.R. 445/2000) dal sistema, può procedere in due distinti modi:

- 1) confermare direttamente l'offerta in caso di utilizzo di una PEC-ID (bottone 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 (bottone Firma Offerta), prima di confermarla, nel caso in cui non ci si 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.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente nominativo bancario intestato alla Procedura n.17/2017 R.E.I. Tribunale di Castrovilliari e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, acceso presso la Banca Intesa San Paolo Filiale di Cirò Marina, con IBAN: IT08S030694253210000005939. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto libretto, il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita e quindi entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 13/03/2026. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta a ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà riportare la causale: "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Partecipazione alle operazioni di vendita

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita da Astalegale.net sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ed anche a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

Verifica delle offerte

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c.;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Sarà dichiarata inammissibile l'offerta proveniente da presentatore diverso dall'offerente o dal procuratore legale a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Gara

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

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Se gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Professionista aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

La gara, che si svolgerà **con modalità sincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo di 2 minuti**.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi

verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 2 gg. lavorativi (esclusi sabati, domeniche e festivi) dall'aggiudicazione del bene il Professionista alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Aggiudicazione

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto di seguito previsto. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo di 2 minuti**. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Non verranno prese in considerazioni offerte pervenute oltre la conclusione della gara neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione.

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

Ai sensi dell'art. 216 CCII il curatore informerà degli esiti della vendita il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori (se nominato), depositando la relativa documentazione.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 217 comma 1, CCII il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrono gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. La comunicazione della definitività dell'aggiudicazione all'unico offerente ovvero all'offerente che in gara avrà espresso il prezzo più alto avverrà non prima del decorso del termine di cui all'art. 217 comma 1 CCII. Si precisa quindi che l'espletamento dell'esperimento di vendita con individuazione dell'aggiudicatario provvisorio, essendo inciso dalle previsioni di cui agli art.216 e 217 CCII, non comporta alcun impegno da parte della procedura e

del curatore né alcun diritto in capo agli offerenti se non alla restituzione della cauzione nei casi previsti.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento:

- del saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in cauzione) mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. n. 18421/2022.

L'importo di oneri e spese di trasferimento sarà comunicato dal curatore a mezzo pec, fax o raccomandata. Il versamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri e spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura a titolo di penale e, in caso di nuova vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

L'atto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione dell'atto di cui sopra.

Con l'emissione dell'atto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio iva. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Il trasferimento della proprietà avverrà per atto notarile, ed anche se il costo è a carico dell'aggiudicatario, il notaio sarà scelto dalla procedura ed il Curatore assume l'obbligo di procurare presso il Giudice Delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi

e per gli effetti dell'art. 217 comma 2 CCII.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it.

2. Servizi Offerti dalla Astalegale.net s.p.a.:

- a) Inserimento sui siti Internet www.tribunaledicastrovillari.it - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
- b) Pubblicazione per estratto su free press dedicato al Tribunale di Castrovilliari – Newspaper Aste Tribunale di Castrovilliari, nonché sulla applicazione per cellulari Newspaper Aste. Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte *ex artt. 571 e 572 c.p.c.*, data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del curatore;
- c) Inserimento sui siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (Immobiliare.it, Entietribunali.it, Annunci.Repubblica.it) e sui principali portali immobiliari privati (Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, Attico.it e relativi siti collegati);
- d) Pubblicazione degli annunci di vendita sulle piattaforme social INSTAGRAM e FACEBOOK attraverso il servizio “Social Media Marketing”, che prevede la creazione delle pagine ufficiali dedicate al Tribunale di Castrovilliari, alle quali periodicamente verrà abbinata una campagna di web marketing volta ad aumentare la diffusione del messaggio pubblicitario.

3) Servizi offerti dal Gruppo Edicom:

- a) Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it - interoperabile con il Portale delle vendite pubbliche;
- b) Pubblicazione sui siti del network Edicom iscritti nell'elenco ministeriale www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, interoperabili con il Portale delle vendite pubbliche;
- c) Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale sulla vetrina permanente della web TV www.canaleaste.it - iscritta nell'elenco ministeriale interoperabile con il Portale delle vendite pubbliche;
- d) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch), con sistema di geo localizzazione e punti di interesse.

4) Servizi offerti dalla Astegiudiziarie In linea s.p.a.:

- a) visibilità delle vendite tramite l'App “Aste Giudiziarie”, in versione iOS e Android, disponibile anche nello store Huawei AppGallery;
- b) visibilità delle vendite sul sito web del Tribunale e sul sito web distrettuale, ove gestiti oppure venga inserito il link alla maschera di ricerca fornita dalla società;
- c) visibilità delle vendite sul network di oltre 300 siti facenti parte della rete di Astegiudiziarie.it;
- d) pubblicazione su periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” - Edizione Nazionale, in versione digitale.

5) Affissione del cartello “Vendesi” presso il bene oggetto di vendita, in cui venga riportato l’indicazione del Tribunale e della procedura espropriativa di riferimento, la descrizione sintetica dell’oggetto della vendita, i riferimenti del Professionista delegato alla vendita e/o del Custode giudiziario a cui rivolgersi per visionare l’immobile, nonché il codice QR che permette di collegarsi direttamente alla pagina del sito internet dove sono pubblicati i dati integrali della vendita e tutti i relativi documenti allegati.

ASSISTENZA

Le visite all’immobile dovranno essere richieste per il tramite del portale delle vendite pubbliche nell’apposita funzione “richiesta prenotazione visita immobile”.

Qualunque informazione ulteriore sulle modalità di vendita potrà essere richiesta al Curatore Fallimentare previo contatto ai seguenti recapiti telefonici: Studio 0962.818862 oppure tramite PEC all’indirizzo f17.2017castrovillari@pecfallimenti.it nei giorni ed orari di ufficio.

Per ricevere assistenza in ordine alla predisposizione dell’offerta telematica l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30. È a tal fine possibile altresì richiedere informazioni al personale di Astalegale.net impiegato presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Castrovillari. Tale servizio è offerto su prenotazione da effettuare almeno 10 gg prima della data fissata per la vendita di interesse. Astalegale.net fornirà esclusivamente assistenza di tipo tecnico e non avrà alcuna responsabilità in caso di esito negativo della procedura di compilazione e deposito dell’offerta telematica, che dovrà essere comunque effettuata personalmente dal soggetto richiedente il servizio.

Castrovillari (CS), li 24/11/2025

Il Curatore Fallimentare

(dott. Pierdamiano Dima)