

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 21/2021

Giudice Delegato: dott. Alessandro Paone

Curatore fallimentare: dott. Francesco Spaccarotella

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA ai sensi degli art. 107 L.F. e art. 22 D.M. Giustizia 32/2015
--

Il sottoscritto Dott. Francesco Spaccarotella, curatore del Fallimento in epigrafe giusta nomina del 13.10.2021 e giusta autorizzazione alla vendita del G.D. in data 08.09.2022

AVVISA

che **il giorno 17 settembre 2025 alle ore 15:15** presso la sala aste telematiche allestita presso il Tribunale di Castrovillari, situato in Via Muraca S.n.c., 87012 Castrovillari (CS), si procederà alla vendita senza incanto con **modalità telematica *sincrona mista*** ex art.22 D.M. Giustizia 32/2015 dell'unità immobiliare di seguito descritta, acquisita in piena proprietà alla massa fallimentare. La vendita competitiva verrà eseguita dal curatore ai sensi dell'art. 107 L.F. avvalendosi del soggetto specializzato di seguito indicato come *Gestore della vendita*; la pubblicità della vendita avverrà nelle forme indicate successivamente nel presente avviso.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1 B: Ampia area recintata di oltre 3.600 mq., in ottime condizioni, recentemente ristrutturata e pulita, concessa in locazione temporanea a società terza, con palazzina di due piani, locali magazzini e tettoia aperta prospiciente strada statale Via Nazionale SS 92. La palazzina di due piani fuori terra con sottotetto ha una superficie complessiva di oltre 168 mq. I locali adibiti a magazzino, posti al piano terra e al piano primo coprono circa 560 mq. La tettoia aperta copre un'area di circa 130 mq. L'area esterna scoperta, circostante i manufatti, adibita a spazio di manovra e parcheggio copre una superficie di oltre 1.000 mq. All'intera proprietà si accede mediante cancello carrabile posto su strada statale Via Nazionale SS 92.

Il lotto è così catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Villapiana (CS):

foglio di mappa n.40 part.lla n.82 sub 10 (fabbricato uso ufficio);

foglio di mappa n.40 part.lla n.82 sub 4 (piano terra);

foglio di mappa n.40 part.lla n.82 sub 5 (primo piano);

foglio di mappa n.40 part.lla n.82 sub 7 (tettoia).

foglio di mappa n.40 part.lla n.82 sub 12 (corte comune ai sub 4,5,7 e 10), per come descritta nella perizia in atti, pubblicata unitamente al presente Avviso, e consultabile sul sito:
<http://www.tribunale.castrovillari.giustizia.it>.

La vendita avverrà con modalità telematica *sincrona mista* in lotto unico.

Prezzo base d'asta: 129.314,56

Prezzo di stima 133.574,00 decurtato di euro 4.259,44 per interventi da eseguire indicati al seguente punto C) delle Condizioni della vendita

Offerta minima: € 96.985,92

Cauzione minima: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.000,00

Stato di occupazione: libero

Breve descrizione del bene

La palazzina di due piani di oltre 168 mq è composta da un piano terra diviso in due locali e dal primo piano composto da tre stanze, oltre a un piccolo ripostiglio allo stato rustico. Il pavimento di entrambi i livelli è in mattonelle, gli infissi esterni sono in ferro e vetro singolo, le porte sono in legno tamburato.

I locali al piano terra (sub. 4) e al primo piano (sub 5), risultano catastalmente in corso di costruzione (cat. F/3). La struttura portante è in muratura di blocchi di cemento e cemento armato. I locali sono allo stato grezzo.

La tettoia aperta è composta da una struttura portante in ferro con sovrastante copertura in lamiera grecata a due falde.

Confini catastali:

Il lotto confina con Via Nazionale, strada comunale, sub 9, particella n. 403 e con il sub. 11.

Regolarità edilizia ed abitabilità:

Il corpo di fabbrica uso ufficio è stato realizzato in virtù di nulla Osta rilasciato da Sindaco del Comune di Villapiana in data 01/09/1971 pratica n.55/194. Successivamente, è stata rilasciata dal predetto Comune la **Concessione Edilizia** n.4 del 23/04/1987, pratica edilizia n.35/1986, a mezzo della quale, venivano assentiti alcuni lavori di ristrutturazione del predetto manufatto. Dall'esame della predetta documentazione, confrontata con lo stato dei luoghi, sono emerse alcune piccole difformità (diversa distribuzione di spazi interni) rispetto alle opere assentite dal Comune di Villapiana. E' da ritenere che, tali difformità, comunque, sono sanabili ai sensi dell'art. n°36 del D.P.R. n°380/2001.

I locali si cui ai sub. 4 e 5 sono stati autorizzati in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n.21 rilasciata in data 26 luglio 2001 dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villapiana a seguito di domanda di Condono Edilizio prot.n.1780 del 01/04/1986.

La tettoia è stata autorizzata giusta Concessione Edilizia n.4 del 23/04/1987, pratica edilizia n.35/1986 rilasciata dal Comune di Villapiana, per una superficie pari a mq. 126,00 (ml. 31,50 x ml. 4,00). Detta difformità (pari solo a mq. 5,95), però, non comporta aumento di volume e, quindi, il manufatto, è sanabile ai sensi dell'art. n°36 del D.P.R. n°380/2001 e, in ogni caso, è di facile rimozione.

La palazzina ha la copertura in amianto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- A) Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, cui si rimanda, e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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). 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 dall'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 del bene. Eventualmente, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente T.U. sull'edilizia, di cui al D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della legge 47/1985 e di ogni altra norma vigente. I partecipanti alla vendita potranno usufruire della convenzione ABI consultabile sul sito dell'ABI <http://www3.abi.it/Astelmm/> che prevede la possibilità per tutti i cittadini interessati all'acquisto di un immobile alle aste giudiziarie di contattare, prima dello svolgimento dell'asta, le banche convenzionate operanti sul territorio locale, per verificare l'offerta del servizio volto alla concessione di un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile oggetto della procedura esecutiva/fallimentare.
- B) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. alla vendita possono partecipare tutti gli offerenti, tranne il debitore fallito.
- C) Le decurtazioni del prezzo di stima del CTU pari ad € **4.259,44** emerse nel corso delle attività liquidatorie e di sgombero, risultano determinate per costi di incapsulamento copertura in eternit/cemento amianto.
- D) Il prezzo base per le offerte, già indicato, è pari ad € **129.314,56**; possono essere presentate offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo a base d'asta, e quindi il prezzo dell'offerta minima è pari ad € **96.985,92**. Si precisa sin d'ora che il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga, entro 10 giorni dalla data fissata per la vendita, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 107 quarto comma della Legge Fallimentare, preavvisando sin d'ora che in tal caso si darà corso alla riapertura della gara, alla quale potranno partecipare l'aggiudicatario provvisorio, l'offerente migliorativo nonché eventuali ulteriori offerenti che abbiano presentato prima della gara offerta d'acquisto irrevocabile cauzionata in conformità al presente avviso.

- E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, ai sensi dell'art. 108 II comma L.F. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile. Se all'atto del saldo prezzo di aggiudicazione l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immediatamente immesso nel possesso. Diversamente l'immobile sarà liberato a cura e spese della procedura fallimentare che, appena eseguito l'ordine di liberazione ex art 560 c.p.c., sarà consegnato dal curatore all'acquirente libero da persone e cose.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine ultimo per la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto è fissato entro e non oltre

le ore 12:00 del giorno 16 settembre 2025

La vendita competitiva verrà eseguita dal curatore ai sensi dell'art. 107 L.F. avvalendosi del soggetto specializzato Astalegale.net, indicato come *Gestore della vendita*; con modalità telematica *sincrona mista*, ed è caratterizzata dalla possibilità di presentare offerte in modalità cartacea/analogica (vedi punto A); o in modalità telematica (vedi punto B), come di seguito specificato.

La presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto comporta l'accettazione del presente Avviso di vendita con integrale accettazione delle condizioni in esso espresse.

A. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ CARTACEA/ANALOGICA

Le offerte di acquisto presentate in modalità cartacea/analogica, devono essere redatte su carta resa legale con marca da bollo di euro 16,00, e presentate in busta chiusa e sigillata recante all'esterno il solo nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, da consegnare, entro e non oltre il termine su indicato, presso lo studio del Curatore sito in via Kennedy 114 a Rende (CS) previo appuntamento telefonico al numero 3408356749. Il Curatore o in alternativa un suo delegato, all'atto della ricezione segnerà su ciascuna busta data e ora di ricezione, e provvederà a custodirla fino alla data di apertura. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta di acquisto presentata in modalità cartacea/analogica dovrà contenere:

1.
 - a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo mail e di posta elettronica certificata (PEC) della **persona fisica** che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
 - b. la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, Registro delle Imprese, della **persona giuridica** che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza del legale rappresentante, che sottoscrive l'offerta, recapito telefonico, indirizzo mail o di posta elettronica certificata (PEC) cui ricevere le comunicazioni relative alla procedura;
2. i dati identificativi del lotto e dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'Avviso di vendita;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al prezzo minimo indicato nel presente Avviso di vendita;
4. l'indicazione dell'entità della cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
5. il termine e le modalità di pagamento del c.d. *saldo prezzo*, in considerazione del fatto che l'indicazione di termini di pagamento ravvicinati rispetto al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile fissato nell'Avviso di vendita, può costituire elemento favorevole in caso di più offerte a pari prezzo;
6. l'indicazione di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

7. Dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e ss.mm. di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati;

All'offerta di acquisto dovranno essere **allegati**, pena inammissibilità della stessa:

1. **Cauzione** (per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) versata mediante:
 - a. assegno circolare NT, intestato a **“Curatela Fall. 21/2021 Tribunale di Castrovillari Cauzione”**;
 - b. ricevuta del bonifico bancario eseguito sul conto corrente intestato alla procedura presso BNL S.p.A. **IBAN IT79M0100516200000000011390** con beneficiario: **“FALL RUSCELLI SAS 21/2021 Tribunale di Castrovillari”** causale **“Cauzione”**. Il bonifico dovrà risultare accreditato entro il termine ultimo di presentazione delle offerte come precedentemente indicato pena l'inefficacia dell'offerta stessa.
2. Se l'offerente è persona fisica:
 - **Documento di identità** dell'offerente in corso di validità (in fotocopia fronte retro); in caso di comunione legale dei beni, fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se la cittadinanza è diversa da quella italiana o di un Paese UE, fotocopia del permesso di soggiorno o del passaporto; in caso di offerte presentate per nome e per conto di minori, fotocopia della prescritta autorizzazione del Giudice Cautelare.
3. Se l'offerente è persona giuridica:
 - **Visura camerale** - aggiornata a non più di 10 giorni - dalla quale si evincano i poteri del legale rappresentante sottoscrivente l'offerta ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
 - **Documento di identità del legale rappresentante** (in fotocopia fronte retro).

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Castrovillari ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

La presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto comporta l'accettazione del presente Avviso di vendita con integrale accettazione delle condizioni in esso espresse.

B. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto 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 (“PEC-ID”) che può essere richiesta al gestore della vendita telematica; in alternativa l'offerta quando è sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 del 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.

Le offerte di acquisto presentate in modalità telematica dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale “*Offerta Telematica*” accessibile tramite apposita funzione “*INVIA OFFERTA*” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it ovvero tramite la funzione “*Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica*” presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) per il tramite di casella di “*posta elettronica certificata per la vendita telematica*” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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.

L'offerta telematica deve contenere:

- I dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita Iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare;
- il numero di ruolo generale e l'anno della procedura fallimentare;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto ed il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- l'importo versato a titolo di cauzione con l'indicazione della data, dell'ora e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico al punto precedente ai fini della eventuale restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- quando l'offerente risiede fuori del 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 esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità delle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-*alpha-2code dell'International Organization for Standardization*;
- se 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;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

In caso di offerta trasmessa con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura alle seguenti coordinate bancarie:

<p align="center"> BNL S.p.A. Filiale di Cosenza “Fall. Ruscelli sas 21/2021 Tribunale di Castrovillari” causale “Cauzione” IBAN IT79M0100516200000000011390 </p>
--

Tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Il bonifico dovrà riportare, quale causale, la dicitura **“Cauzione”**.

L'offerta telematica 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. L'offerta, a pena l'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

In ogni caso, l'offerente che intende partecipare alla vendita in modalità telematica potrà avvalersi dell'ausilio di un **“Presentatore”** dell'offerta che è 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.

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 su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Castrovillari.

Il curatore avvisa 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 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.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione Offerta telematica_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net

Call center attivo dal lun al ven dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00 (esclusi festivi) al numero 848 780013.

Indirizzo mail: garaimmobiliare@astalegale.net

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **17 settembre 2025 alle ore 15:15** si procederà all'apertura delle buste (analogiche e telematiche) e saranno esaminate tutte le offerte alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega nella sala aste allestita presso la sala aste allestita presso il Tribunale di Castrovillari, situato in Via Muraca S.n.c., 87012 Castrovillari (CS), e di quelli *online*, presenti all'interno del portale <http://www.spazioaste.it>.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità analogica parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente nel luogo stabilito nell'Avviso di vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte telematiche e/o analogiche depositate **oltre il termine** sopra stabilito o **non accompagnate da cauzione** prestata con le modalità e tempistiche stabilite.

In caso di unica offerta

pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta.

In caso di più offerte

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad **€ 1.000,00**.

La gara avrà luogo con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo per come sopra determinato. I rilanci effettuati dai partecipanti fisicamente presenti saranno caricati all'interno del portale telematico, e quindi resi visibili a chi partecipa alla vendita in modalità telematica. Viceversa i rilanci effettuati dai partecipanti connessi in via telematica al portale del gestore delle vendite saranno resi visibili ai partecipanti presenti nel luogo stabilito nell'Avviso di vendita. Il termine di 3 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di **3 minuti**, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "*off-line*" verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità)

Tutti i partecipanti non aggiudicatari avranno diritto alla restituzione della cauzione versata ai fini della partecipazione alla vendita, che potrà essere restituita contestualmente alla conclusione della vendita, o ai

sensi dell'art. 12 lett. M del D.M. n.32/2015 con le stesse modalità con le quali la cauzione era stata versata.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Al termine delle procedure di vendita sopra esposte, il Curatore disporrà l'aggiudicazione provvisoria a favore del miglior offerente o dell'unico offerente, nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di altri offerenti. Il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione dell'art.107 L.F. anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art.108 L.F. Il Curatore, infatti, in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere, ovvero di non portare a compimento la vendita, ove pervenga ex art.107 comma 4 L.F. offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, ovvero il Giudice delegato potrà sospendere l'aggiudicazione nelle ulteriori ipotesi di cui all'art.108 L.F., senza che i concorrenti e/o aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti c/o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà da parte della procedura.

SALDO DEL PREZZO

Il saldo del prezzo di aggiudicazione al miglior o unico offerente, dedotta la cauzione versata, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare NT, intestato a **"Fall. Ruscelli sas 21/2021 Tribunale di Castrovillari"**, o bonifico bancario sul seguente **IBAN IT79M0100516200000000011390 BNL S.p.A.** Filiale di Cosenza. Il mancato versamento del saldo prezzo 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, salvo il diritto al maggior danno.

L'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente – con comunicazione inviata al curatore a mezzo raccomandata o PEC - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%) di prorogare il termine del pagamento di massimo 60 giorni, previo versamento di un ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la *"prima casa"* o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal curatore al momento dell'aggiudicazione o inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenete l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art.1269 c.c.- del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla Procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **CURATELA FALL. 21/2021 TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione:" rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep. ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

CONDIZIONI DELLA VENDITA E TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile successivamente all'integrale versamento del prezzo con le modalità e i termini previsti nell'Avviso di vendita, restando a carico della parte acquirente tutte le eventuali regolarizzazioni catastali richieste per la stipula dell'atto pubblico di compravendita.

Il titolo di proprietà sarà trascritto nei registri immobiliari a cura dell'acquirente che sosterrà anche a proprio carico le spese notarili e gli oneri tributari derivanti dalla vendita.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Il presente Avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi a carico del *Gestore della vendita telematica*, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> – <https://pvp.giustizia.it/pvp>;
2. Pubblicazione su www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.castrovillari.giustizia.it

L' Avviso di vendita sarà inoltre pubblicizzato in forma elettronica sui siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (Immobiliare.it – entetribunali.it – annunci.repubblica.it), sui principali portali immobiliari privati (casa.it, idealista.it, bakeka.it, attico.it e relativi siti collegati), e sul social network (Facebook) attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie.

L' Avviso di vendita sarà pubblicizzato in forma cartacea attraverso: il News Paper Aste Tribunale di Castrovillari (e digitalmente sulla app "News Paper Digitale Castrovillari") e sui quotidiani locali Gazzetta del Sud, Quotidiano del Sud.

SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI INFORMAZIONI

Ciascun offerente ha facoltà di prendere preventiva visione dell'immobile costituente il lotto unico in vendita e di tutta la documentazione inerente. Le prenotazioni delle visite potranno essere richieste tramite apposita funzione sul Portale delle vendite pubbliche o in alternativa via PEC con almeno **10 giorni di anticipo** all'indirizzo del fallimento: **f21.2021castrovillari@pecfallimenti.it**

Per richieste di informazioni e documentazione contattare il Curatore fallimentare dott. Francesco Spaccarotella con studio in Rende (CS) alla via Kennedy n° 114, citando il numero della procedura Fallimento21/2021 tramite PEC: **f21.2021castrovillari@pecfallimenti.it**; **studiospaccarotella@hotmail.com**, o tel.: 3408356749.

Rende (CS), 27/06/2025

Il Curatore

Dr. Francesco Spaccarotella

