

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
UFFICIO FALLIMENTI

n. 12 / 2014 R.G.F.

**ORDINANZA DI FISSAZIONE DI  
VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

Il G.D

- vista la relazione depositata dal curatore, con cui si rappresenta la necessità di porre in vendita i beni immobili di pertinenza del fallimento;
- letti gli atti della procedura fallimentare in epigrafe indicata;
- ritenuta l'opportunità, in considerazione della vetustà della procedura, che la vendita non avvenga con modalità telematica;
- visti gli artt. 107 L.F. e 569 e ss. c.p.c.;

**ORDINA**

procedersi alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti, al prezzo base di seguito indicato:

**LOTTO UNICO, composto da:**

- complesso turistico alberghiero ubicato nella zona Nord-Ovest del centro abitato del comune di Mormanno, alla Via Scesa Porta Laino; identificato in catasto al NCEU del Comune di Mormanno, al foglio 25, particella n. 11, sub 2, cat. in corso di definizione
- beni mobili, riposti nell'immobile sopra descritto, nella consistenza e stato in cui gli stessi si troveranno al momento della consegna dell'immobile e che solo a titolo indicativo sono riportati nell'elenco allegato alla presente.

Stato dell'immobile: libero

Valore di stima euro 5.770.000,00;

prezzo base di vendita del lotto unico €. 57.206,25 (di cui €. 53.789,06 per il complesso turistico alberghiero beni immobili ed €. 3.417,19 per i beni mobili ivi riposti);

Offerta minima per la partecipazione all'asta €. 42.904,69 pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo, in caso di gara, è fissato in una somma non inferiore ad €. 5.000,00

- il complesso turistico alberghiero ricade in zona territoriale omogenea "B", di completamento del PRG vigente, all'epoca, nel comune di Mormanno e in zona V2. L'area su cui è stato edificato il fabbricato è sottoposta a vincolo idrogeologico ed alcune particelle risultano interessate da vincolo paesaggistico ex lege. L'area ricade all'interno del Parco Nazionale del Pollino e sito in zona ZPS con relativi limiti all'uso e alla sua trasformazione del territorio. I titoli edilizi richiesti sono stati autorizzati a seguito del rispetto delle varie limitazioni imposte da tali vincoli.
- Parte del terreno su cui è stato edificato il fabbricato, in catasto terreno al foglio 25, particelle 3, 1, 2, 535, 626 ex 10/a risulta in diritto reale di godimento, come si evince dalle scritture private del 28/11/1989 e del 31/08/1992; il terreno identificato al catasto terreni al foglio 25, p.lla 14 è di proprietà della società fallita per possesso continuato ed indisturbato per oltre trenta anni;
- risultano difformità catastali per cui è necessario procedere agli atti di aggiornamento; queste sono dovute alla necessaria variazione per l'inserimento in mappa di porzione di fabbricato non presente nella planimetria catastale; il costo stimato in circa €.10.000,00 o differente somma maggiore o minore di risulta, per procedere agli atti di aggiornamento delle difformità catastali,

rilevate dall'arch Mario Mondilla nella CTU a sua firma del 29/02/2024, è posto a carico dell'aggiudicatario. Detto importò dovrà essere corrisposto unitamente al saldo prezzo alla procedura, che provvederà all'aggiornamento necessario alla emissione del decreto di trasferimento;

#### DISPONE

- che gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 13,00 del giorno antecedente l'udienza sotto fissata per l'apertura delle buste**, presso la Cancelleria Sezione Fallimentare del Tribunale di Castrovillari, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.
- che l'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n 12 / 2014 R.G.F.- Tribunale di Castrovillari", che dovranno essere inseriti nella busta medesima.
- che l'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c., deve indicare:
  - se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  - se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, indirizzo di posta elettronica certificata;
  - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, contenente anche il corrispondente numero identificativo del lotto;
  - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo sopra indicato per ciascun lotto;
  - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni, a decorrere dalla data di aggiudicazione.
- che all'offerta dovranno essere allegati, sempre in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, oltre agli assegni circolari costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:
  - se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
  - se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- che il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà ai sensi dell'art. 571 u.c. c.p.c., annotando all'esterno della busta chiusa: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del Giudice delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data ed ora del deposito.
- che le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571 comma 2° c.p.c.
- che le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 19/11/25 alle ore 12:00**, ai sensi degli artt. 571 e seg. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Castrovillari.
- che, nel caso di presentazione di un'unica offerta, conformemente alle previsioni di cui all'art. 572 c.p.c., si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:
  - qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
  - **qualora il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;**
- che, nel caso di più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla **gara** tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo come di seguito indicato. Le offerte in

aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

- che, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice Delegato dispone la vendita a favore del maggior offerente.

- che si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

- che il saldo prezzo - detratta la cauzione - dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni, dall'aggiudicazione, se l'offerta non contiene l'indicazione di un minor termine, al Curatore a mezzo assegno circolare intestato alla procedura fallimentare ovvero a mezzo bonifico sul rapporto bancario della procedura fallimentare secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore.

- che, nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il fondo spese, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che può essere stimato in misura pari a circa il 15% del prezzo di aggiudicazione e che, comunque, sarà comunicato dal curatore dopo l'aggiudicazione.

- che il Giudice Delegato si riserva di provvedere qualora non siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ex art. 571 c.p.c.;

- che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla normativa introdotta con la L. 47/1985 e successive integrazioni e modifiche, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e senza alcuna garanzia da parte della massa dei creditori.

- che sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali, ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della vendita (quali IVA, imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione e quant'altro occorrente);

- saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come rappresentate nelle perizie estimative dell'Arch. Mario Mondilla, dell'ing. Cesare Vitale e dell'ing. Andrea Andreassi.

- Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

- che il curatore provvederà a notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri.

- che il curatore provvederà ad effettuare la pubblicità di legge, secondo le seguenti modalità:

1. pubblicazione sul **portale ministeriale delle vendite pubbliche** (a tal fine si precisa che il curatore dovrà procedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, pari a € 100,00 per lotto, e successivamente dovrà consegnare ad Astalegale.net s.p.a. l'attestazione del versamento, richiedendo a tale società di curare l'inserimento dell'avviso di vendita sul predetto portale);

2. inserimento sui siti Internet [www.tribunaledicastrovillari.it](http://www.tribunaledicastrovillari.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

3. pubblicazione, per estratto, su free press dedicato al Tribunale di Castrovillari – Newspaper Aste Tribunale Di Castrovillari, nonché sulla applicazione per cellulari Newspaper Aste;

4. 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 e

relativi siti collegati).

5. Campagna pubblicitaria promossa tramite social network (Facebook) attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie.

L'annuncio conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura fallimentare, data e ora della udienza per l'esame delle offerte *ex artt. 571 e 572 c.p.c.*, nome e recapito telefonico del curatore, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene

Il curatore dovrà contattare la società Astalegale.net Spa – Strada Tiberina nord snc 06134 – ponte Felcino PERUGIA - Tel. 0755005080 Fax. 0755058473 e-mail [procedure.castrovillari@astalegale.it](mailto:procedure.castrovillari@astalegale.it) per l'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche e sui siti Internet indicati ai punti 2, 4 e 5, nonché per la pubblicazione di cui al punto 3.

Si comunichi al curatore a cura della Cancelleria.

Castrovillari, 10/07/2025

Il Giudice delegato

*Giuliana Gaudiano*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®