

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.F. N.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **dott. Antonio Nicosia**, con studio in Cosenza alla Piazza Faudsto e Luigi Gullo n. 43, curatore del fallimento Tribunale di Cosenza R.F.:

VISTI

- ❖ L'ordinanza di vendita emanata in data **29/05/2024** dal Sig. G.D. al fallimento, con la quale si dispone la vendita **sincrona telematica**, regolata dall'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte in via telematica e la partecipazione alle operazioni da remoto (*secondo le modalità che saranno meglio specificate in prosieguo*);
- ❖ visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., 21 D.M. n. 32/2015;
- ❖ il programma di liquidazione con le sue approvazioni e modifiche;
- ❖ *l'art. 107 l.f. e 569 ss c.p.c.*;

RENDE NOTO

Che il giorno **17 ottobre 2024** alle ore **12,00** nell'ufficio del Giudice Delegato presso il Tribunale di Cosenza, si svolgerà l'udienza per la valutazione delle offerte pervenute e l'eventuale gara tra gli offerenti, per i seguenti beni immobili:

LOTTO

Sintetica descrizione del bene.

Piena proprietà di Immobile garage sito in Cosenza in via Barrio snc, Identificato al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 4 P.lla 287 sub 123 piano S1 zona 2 Cat C/6 cl 3 consistenza 22 mq rendita catastale € 95,58.

Libero privo di certificato di agibilità.

Prezzo base, euro € 9.497,60

Offerta minima in aumento in caso di gara: euro 500,00;

Prezzo minimo ex art. 572 cpc: euro 7.123,20

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella consulenza tecnica - estimativa allegate in atti redatta dal tecnico incaricato della stima - alla quale si rinvia integralmente per la descrizione dei beni. Non risultano agli atti della relazione di stima la certificazione energetica A.P.E.

SI COMUNICA

che il termine fissato per il deposito delle offerte risulta fino alle ore 13,00 del giorno precedente, in forma esclusivamente telematica:

NOMINA

Gestore della vendita telematica, come previsto nella Convenzione per l'integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di

Cosenza e la società Edicom, la società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresе Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017.

DISCIPLINA della VENDITA

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le ore 13.00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita, che deve coincidere con la cancelleria della sezione fallimentare del Tribunale di Cosenza.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del Giudice delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e 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 sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta).

2) MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

Il deposito deve avvenire entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> L'offerta, a pena d'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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M.

n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015)

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al Giudice delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sull'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "cauzione" – senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al curatore o a qualsiasi altro elemento che connota la procedura - dovrà essere effettuato sul conto corrente del gestore della vendita (qualora si tratti di Ediservice s.r.l. sull'IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70, Banca Sella) dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, infatti, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento

della cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto *dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015*. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Giudice delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (*c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"*), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo *prezzo* (*unitamente al quale dovranno*

essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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.

Si riportano, comunque, gli *artt. 12 e ss. del DM 32/2015*.

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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 referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente

regolamento.

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma *dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione

al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui *al comma 1*, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui *all'articolo 13, comma 1*, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui *all'articolo 12, comma 3*, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui *all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o)*.

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi *dell'art. 571 c.p.c.* l'offerta telematica 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.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al Giudice delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al Giudice delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Giudice delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il Giudice delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il Giudice delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di sessanta secondi vi siano stati ulteriori rilanci.

Il Giudice delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il giudice procede ad aggiudicazione, salvo che specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore in caso di nuovo esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con

partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal giudice, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al giudice la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese, in mancanza di diversa indicazione sull'avviso di vendita, sarà quello di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; il versamento del saldo dovrà avvenire mediante bonifico sul conto della curatela, di cui nell'avviso di vendita sarà specificato l'IBAN ovvero mediante consegna in cancelleria di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) 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 mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà, in tale eventualità, la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di 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 Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il curatore comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Giudice delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo assistenza@edicomsrl.it – Tel. 091/7308290 – Fax 091/6261372

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita va pubblicato, a cura del curatore, sul Portale delle Vendite Pubbliche a sensi *dell'art. 490 comma 1 c.p.c.* quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto; Sempre quanto alla pubblicità *di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. l'avviso di vendita*, unitamente a copia della presente ordinanza e della eventuale relazione di stima redatta dall'esperto va data diffusione, a cura del curatore, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network **Aste.click** per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo). - Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione. - Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo). - Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili. - Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata “Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza. - Postal target

indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito). - Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it – attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – e-bay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti. - Pubblicazione su immobiliare.it - Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza. Ove il curatore dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa, il medesimo professionista dovrà –una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità sulla base dei costi indicati nel modulo aggiuntivo all'all. 1 della convenzione integrativa tra Tribunale ed Edicom- curare con Edicom gli adempimenti necessari per assicurare dell'avviso di vendita venga data divulgazione, a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su: - Quotidiano del Sud con ribattuta nei 15 gg successivi alla prima pubblicazione. - Pubblicazione sul sito www.quotidianodelsud.it tramite il motore di ricerca Edicom. Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari, i beni in vendita dovranno andare in pubblicità: - in un termine non inferiore a 120 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso dei primi due esperimenti di vendita; - in un termine non inferiore a 90 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso del terzo e quarto esperimento di vendita; la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 120 giorni prima per quanto concerne i primi due esperimenti di vendita (ed almeno 90 giorni prima per quanto riguarda il terzo e il quarto esperimento di vendita). A tali fini il G.E. autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità faranno riferimento al curatore per il reperimento dei fondi necessari all'espletamento delle pubblicità.

Per la gestione degli oneri economici conseguenti agli adempimenti pubblicitari si richiamano le linee guida sulla disciplina delle vendite concorsuali, reperibili sul sito del Tribunale.

ADEMPIMENTI DEL CURATORE FUNZIONALI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

1. Avvenuta l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo il curatore è tenuto a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (*con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile*), trasmettendola senza indugio, unitamente al fascicolo, a questo Giudice per la conseguente emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

In caso di vendita in unico lotto di più immobili, il curatore, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo

esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
 - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;
 - la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo;
 - ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato;
 - documento di riconoscimento (carta di identità) dell'aggiudicatario;
 - verbale di aggiudicazione
 - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alle dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;
 - ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
2. eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento;
 3. trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
 4. ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Ulteriori informazioni e dettagli inerenti a tale vendita possono essere forniti dal Curatore Fallimentare dott. Antonio Nicosia – email: dott.antonionicosia@gmail.com. .

Cosenza, lì 4 giugno 2024

*Il Curatore Fallimentare
Dott. Antonio Nicosia*

F.to