



Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile

Il Giudice delegato,

visti il programma di liquidazione ed il supplemento allo stesso, regolarmente approvati, predisposti dal curatore;

preso atto che nel predetto supplemento, depositato in data 2.12.2022, si rappresenta che a seguito di sentenza n. 1390/2021 emessa dal Tribunale di Cosenza pubblicata in data 16.06.2021, veniva revocato il fondo patrimoniale, dichiarando l'inefficacia nei confronti della massa dei creditori del Fallimento, ai sensi dell'art.66 l. Fall. e 2901 c.c., dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale del 12.04.2012 a rogito notaio Carlo Viggiani, n. 79987 di Rep. E n. 31989 di racc., registrato a Cosenza il 18.04.2012 al n. 4297 serie IT trascritto il 18.04.2012 al n. 10325 Reg. Gen. E n. 8687 Reg. Part., relativamente ai seguenti beni immobili di proprietà esclusiva del convenuto [REDACTED]

1/1 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno in agro del Comune di [REDACTED]

1/1 della piena proprietà della casa di abitazione nel Comune di Bisignano C.da Muccone iscritta nel Catasto fabbricati del Comune di Bisignano al fg. 69 p.lla 438 sub 1,

1/1 piena proprietà [REDACTED]

1/2 piena proprietà dell'appezzamento di terreno in agro del Comune di [REDACTED]

ritenuto, dunque, dover rilasciare delega per la vendita del compendio acquisito all'attivo, comprensivo dei beni di cui sopra, al curatore, con modalità sincrona mista, in conformità a quanto previsto dal medesimo nel programma di liquidazione e nel supplemento allo stesso;



visto il proprio decreto del 22.7.2024, con il quale è stata pronunciata la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio [REDACTED] per il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo relativo al lotto 1;
ritenuto, dunque, dover delegare al curatore un nuovo esperimento di vendita, comprensivo del lotto 1, ponendo a base d'asta il medesimo prezzo previsto per la vendita precedente, dalla quale l'aggiudicatario provvisorio è decaduto dall'aggiudicazione definitiva;

P.Q.M.

Dispone la delega delle operazioni di vendita al curatore dott.ssa Alfano Melania;
affida la gestione della vendita relativa alla presente procedura al gestore Edicom, individuato dal curatore nel supplemento al programma di liquidazione regolarmente approvato;
individua il compendio da liquidare, acquisito all'attivo fallimentare, come segue:

Lotto n. 1

1/1 della piena proprietà di un Fabbricato sito nel comune di Bisignano alla Contrada Moccone s.n.c Foglio 69 Particella 438 Sub 1 Categoria: A/2 Consistenza 7.5 vani sup. catastale 151mq rendita 387,34 euro indirizzo: Contrada "MOCCONE", snc 87043 Piano T1; Immobile realizzato nel periodo 1996/2002 struttura portante in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento, costituito da un piano terra ed un sottotetto con altezza variabile adibito a zona notte, allo stato in buone condizioni strutturali e di manutenzione; Annesse al fabbricato risultano n. 2 tettoie aperte su quattro lati prive di autorizzazione urbanistiche non censite in atti catastali

1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **141**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.24.60 – Reddito domenicale 16.52 Euro – agrario 6,35 Euro;

1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **437**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.15.52 – Reddito domenicale 10,42 Euro – agrario 4,01 Euro;

Il valore del lotto n. 1 risulta pari ad **Euro 204.625,00**

Lotto n. 2

1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **15**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.81.50 – Reddito domenicale 54,72 Euro – agrario 21,05 Euro;

1/2 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **375**, qualità



seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.14.80 – Reddito domenicale 9.94 Euro – agrario 3,82 Euro;

□ 1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **437**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.15.52 – Reddito domenicale 10,42 Euro – agrario 4,01 Euro;

□ 1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **141**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.24.60 – Reddito domenicale 16.52 Euro – agrario 6,35 Euro;

□ Il valore del lotto n. 2 risulta pari ad **Euro 20.500,00**

Allega delega delle operazioni di vendita.

Manda alla cancelleria per la comunicazione al curatore.

Cosenza, 23.7.2024

Il G.D.
Dott.ssa Francesca Familiari

Il giudice delegato

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al curatore dott.ssa Alfano Melania.

FISSA

Innanzi al curatore la vendita con modalità sincrona mista del compendio così identificato:

Lotto n. 1

□ 1/1 della piena proprietà di un Fabbricato sito nel comune di Bisignano alla Contrada Moccone s.n.c Foglio 69 Particella 438 Sub 1 Categoria: A/2 Consistenza 7.5 vani sup. catastale 151mq rendita 387,34 euro indirizzo: Contrada "MOCCONE", snc 87043 Piano T1; Immobile realizzato nel periodo 1996/2002 struttura portante in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento, costituito da un piano terra ed un sottotetto con altezza variabile adibito a zona notte, allo stato in buone condizioni strutturali e di manutenzione; Annesse al fabbricato risultano n. 2 tettoie aperte su quattro lati prive di autorizzazione urbanistiche non censite in atti catastali

□ 1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **141**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.24.60 – Reddito domenicale 16.52 Euro – agrario 6,35 Euro;

□ 1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **437**, qualità



seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.15.52 – Reddito domenicale 10,42 Euro – agrario 4,01 Euro;

Il valore del lotto n. 1 risulta pari ad **Euro 204.625,00 (prezzo base)**.

Lotto n. 2

1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **15**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.81.50 – Reddito domenicale 54,72 Euro – agrario 21,05 Euro;

1/2 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **375**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.14.80 – Reddito domenicale 9.94 Euro – agrario 3,82 Euro;

1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **437**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.15.52 – Reddito domenicale 10,42 Euro – agrario 4,01 Euro;

1/1 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in agro di Bisignano (CS) alla Contrada Moccone snc Foglio di mappa n. 69 particella n. **141**, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 (ha-are-ce) 00.24.60 – Reddito domenicale 16.52 Euro – agrario 6,35 Euro;

Il valore del lotto n. 2 risulta pari ad **Euro 20.500,00 (prezzo base)**.

–DISPOSIZIONI SULLA FASE ANTECEDENTE ALLA VENDITA E CONTENUTO MINIMO DELL’AVVISO DI VENDITA-- DISPONE

che il curatore provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al fallito dei diritti reali oggetto di liquidazione;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della loro regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi della vigente normativa, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all’art. 30 D. Lgs. 380/2001, nonché delle notizie di cui agli artt. 46 del predetto D. Lgs. 380/2001 e 40 L. 47/85;
- 3) a formare l’avviso di vendita secondo il disposto dell’art. 570 c.p.c. e:
 - prendendo a base il valore dell’immobile, come determinato nel più recente avviso di vendita o, se si tratta di prima vendita, come determinato a seguito di perizia di stima nonché l’eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell’esperto;
 - individuando l’importo dell’offerta minima nel 75% del predetto valore;
- 5) all’esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall’art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con il presente provvedimento),



autorizzando sin da ora il curatore - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;

6) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571 ultimo comma c.p.c.), le quali dovranno essere depositate nello studio del professionista, o eccezionalmente in altro luogo di domicilio eletto dallo stesso;

7) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso della vendita alla data fissata e alla presenza degli offerenti con le modalità infra meglio precisate;

8) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

9) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;

10) a svolgere attività di relazione e rendicontazione al G.D.

DISPONE

che il curatore delegato provveda a richiamare le seguenti condizioni di vendita:

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali), da versarsi,



nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; il delegato preciserà nell'avviso che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da ogni altro vincolo, conformemente a quanto disposto dall'art. 108 RD 267/42 (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali e le spese inerenti al trasferimento dell'immobile.

Il curatore è tenuto:

- ad indicare, sull'avviso di vendita, che l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, e che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ad indicare, sull'avviso di vendita, le coordinate Bancarie del conto corrente intestato al gestore della vendita telematica ai fini del versamento della cauzione, in caso di effettuazione di un'offerta telematica;

- a specificare che il bonifico sia unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita, e che la causale riporti semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;

- a sottolineare che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

—DISCIPLINA DELLE VENDITE—

Viene indicata la società **Gruppo Edicom** come gestore delle vendite giudiziarie del Tribunale, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita quella sincrona mista, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al curatore nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente"



pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

Indicazioni per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica

Sarà cura del professionista delegato dare atto ed avvisare che 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", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: 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 professionista delegato; 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) 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 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; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

- allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area



pubblica “Pagamento di bolli digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale;

- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta, 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;

- trattarsi esclusivamente-ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Inoltre il professionista delegato avviserà:

- gli offerenti con modalità telematiche che le offerte o devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente provvedimento e che 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.

In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

- 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 o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, 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 certificata 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.

Indicazioni per chi intende partecipare alle vendite in forma analogica

Il delegato avviserà che chi intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare — una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: 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 professionista delegato; 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione.

In nessun caso, il delegato sospende o ritarda le operazioni, su invito o richiesta di parte, senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

INDICAZIONI OPERATIVE:

- a) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunalecosenza.giustizia.it;
- b) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal curatore presso la sede indicata nell'avviso di vendita avanti al curatore e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente;
- c) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- e) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. il curatore delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il curatore delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I)



dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

f) All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari;

g) In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del professionista delegato che segnalerà l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

Il curatore delegato è, altresì, autorizzato a:

- sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice;

h) se la vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione il curatore delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo, con le seguenti modalità:

Nel caso in cui il primo tentativo di vendita dovesse andare deserto, il curatore provvederà ad espletare altri 3 tentativi di vendita ciascuno con un ribasso del 20%, se anche il quarto tentativo di vendita andrà deserto sarà realizzato un ulteriore tentativo di vendita con un ribasso pari al 30%.

– DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE –

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita va pubblicato, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1



c.p.c. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa o altri strumenti di pubblicità commerciale, 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 dal gestore - a curare gli adempimenti necessari per assicurare dell'avviso di vendita venga data divulgazione.

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.

I documenti da pubblicare su internet, in conformità al provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, dovranno pervenire alle società incaricate dell'effettuazione della pubblicità, senza alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva

Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari, si ribadisce che i beni in vendita dovranno andare in pubblicità:

- in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso di ogni esperimento di vendita;

- la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 45 giorni prima) e successivamente all'eventuale asta deserta ininterrottamente fino alla data del successivo tentativo di vendita.

A tali fini il G.D. autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità faranno riferimento al professionista delegato per il reperimento dei fondi necessari all'espletamento delle pubblicità.

Il curatore delegato provvederà:

- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita sul PVP, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

2. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it,

a tal fine, il delegato dovrà far pervenire almeno 90 giorni prima della data asta fissata, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il pagamento alle Società incaricate alla pubblicazione ex art. 490 comma II c.p.c.



Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario, a ciascuna Società, per i servizi eseguiti sul conto corrente intesto a:

a) EDISERVICE SRL: IBAN: IT 29 K 01030 02010 000061370819 presso Banca Monte Dei Paschi Di Siena

b) ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA: Monte dei Paschi - Sede Centrale di Livorno - IBAN: IT 40 O 01030 13900 000063162124; c) ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.: IBAN: IT67 M 03069 11885 100000001091 presso Intesa San Paolo

d) ASTALEGALE.NET SPA: IBAN IT80R0303233840010000263314 presso Credito Emiliano, FILIALE, VIA STEFANO DA SEREGNO, 31 SEREGNO – MB avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Cosenza - EI 15/2016 - lotti 1,2). Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalle Società delegate agli adempimenti in discorso.

Il modulo di richiesta per l'erogazione dei servizi pubblicitari è reperibile nella sezione vendite giudiziarie all'interno del sito del Tribunale di Cosenza e dovrà essere inviato unitamente all'avviso di vendita, all'ordinanza e alla perizia, debitamente oscurata dai dati sensibili, all'indirizzo mail info.cosenza@ediservicesrl.it. Sarà cura della Società Gruppo Edicom inoltrare la documentazione necessaria ai fini della pubblicazione alle altre Società incaricate.

-- DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE --

Il professionista delegato,
visto:

- Art. 490, comma I, c.p.c.: “Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”;

- Art. 631 bis c.p.c.: “Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto minuto di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quanto la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”;

- Art. 161 ter disp. att. c.p.c.: “1. Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza



e regolarità delle procedure telematiche. 2. Con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica. Se occorre, le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche”;

- Art. 161 quater disp att. c.p.c.:”1. La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire.

Le specifiche tecniche sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono rese disponibili mediante pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche. Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-bis del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115. 2. Il portale delle vendite pubbliche deve inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, ad ogni interessato che ne ha fatto richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui al primo comma, un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità. 3. Il portale delle vendite pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate. 4. Il mancato funzionamento dei sistemi informatici è attestato dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia”;

- Art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002: “1. Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore precedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa a beni diversi da quelli di cui al primo periodo del presente comma, il contributo per la pubblicazione non è dovuto. 2. Con decreto dirigenziale del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, l'importo del contributo per la pubblicazione è adeguato ogni tre anni in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. 3. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, affluite all'apposito capitolo di cui al medesimo comma, sono riassegnate allo stato di



previsione della spesa del Ministero della giustizia, per il funzionamento degli uffici giudiziari nonché per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati. 4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio” atteso che le richiamate disposizioni introducono una nuova forma di pubblicità obbligatoria, che va a sostituirsi alla pubblicazione per tre giorni nell'albo del tribunale, con carattere obbligatorio.

Pertanto dovrà, anziché provvedere alla pubblicazione per tre giorni nell'albo del tribunale, provvedere alla pubblicazione sul sito internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> provvedere personalmente ad effettuare la pubblicità presso il P.V.P., nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.

Per ciò che riguarda gli oneri economici, ai sensi del disposto dell'art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore precedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi.

Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:

nell'ottica di provvedere alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche nella maniera più rapida possibile, e considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di cinque euro in relazione agli oneri per il versamento:

- a. determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita;
- b. verificare se l'attivo disponibile in apo alla procedura è sufficiente per la pubblicità obbligatoria

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: “Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate”.

-- ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA --

Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista, il curatore si atterrà alle seguenti indicazioni:

- a) formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il curatore, se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad



informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della l.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;

b) comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive alla sentenza di fallimento;

c) il curatore provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

d) in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.D. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c;

e) a seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il curatore ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

f) effettuato presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario, il curatore provvederà a depositare in Cancelleria l'originale del decreto di trasferimento e la copia dei modelli F23. La Cancelleria provvederà, poi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all'Ufficio del Registro unitariamente alla copia del mod. F23 (ciò evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), mentre le altre due saranno restituite al curatore per uso trascrizione e per la richiesta di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall'Ufficio del Registro, la Cancelleria provvederà a rilasciare copia autentica del decreto di trasferimento registrato al curatore che lo invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

Il curatore avrà altresì provveduto al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia del Territorio il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il curatore avrà



anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami;

g) il curatore avrà cura, infine, di verificare l'effettiva richiesta per la voltura catastale al momento del deposito del decreto di trasferimento presso l'Agenzia del Territorio;

h) il curatore è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità e del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti;

-- ADEMPIMENTI FUNZIONALI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO --

Avvenuta l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo il curatore è tenuto a

1. 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.

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, sentenza 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;
- l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;
- la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo;
- ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato;
- nota di trascrizione;
- 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 (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, già descritte sub lettera f);
 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.

Il curatore dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.
Cosenza, 25.07.2024

Il G.D.
dott.ssa Francesca Familiari

