

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E.: dr. Giuseppe Sicilia**  
**Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 60/2023 di R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA DI BENI IMMOBILI**  
**PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Professionista Delegato, **Avv. Raffaella Chiappetta**, con studio in Cosenza alla via Don Gaetano Mauro n° 30 (tel. e fax 0984.481470), giusta ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita del 26.06.2024,

**FISSA**

il primo esperimento di vendita all'asta senza incanto del bene immobile di seguito descritto, con modalità sincrona mista, per **il giorno 25 febbraio 2025 ore 15:00 stanza 2**, presso la sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte le buste contenenti le offerte analogiche verranno aperte lo stesso giorno, nello stesso luogo, alle ore 15:00 avanti al Professionista Delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

**DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA**

**Lotto Unico; piena proprietà; prezzo base € 149.000,00 (centoquarantanovemila/00 euro); offerta minima 111.750,00 (centoundicimilasettecentocinquanta/00 euro); aumento minimo del rilancio euro 2.000,00 (duemilaeuro/euro)**

L'immobile è costituito da un'abitazione in villa al piano T-1-2 di un fabbricato bifamiliare oltreché da un magazzino e locale deposito al piano seminterrato siti nel Comune di Piane Crati (CS) alla via Rizzuso n. 86, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Piane Crati al Foglio N. 1 particella N. 437, Sub. 2 e sub 1, con corte esclusiva.

In particolare si tratta di due sub, sub 1 + sub 2, che in perizia vengono descritti come lotto n. 1 e lotto n.2.

**Di seguito vengono sinteticamente descritti i due cespiti che vengono venduti in un lotto unico.**

- DESCRIZIONE SINTETICA lotto n. 1: piena proprietà di un magazzino e locale deposito al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Piane Crati (CS) alla via Rizzuso n. 86.

Presenta struttura in cemento armato.

L'immobile ha affacci sul lato Sud, Est ed Ovest. A Nord invece è in aderenza con altro immobile.

Altezza utile del piano seminterrato pari a 2,50 m.

L'immobile è composto dai seguenti vani: Ampio spazio adibito a salone dove è visibile la scala in muratura che collegava questo piano con quello sovrastante con la porzione di solaio ostruita. Da questo ambiente si accede direttamente ad una stanza adibita a ripostiglio e ad un disimpegno dal quale è possibile raggiungere una stanza adibita a camera da letto matrimoniale, un vano bagno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala e ad un secondo vano porta che collega questi spazi ad altra proprietà. La superficie calpestabile del magazzino e locale deposito è pari a circa 109 mq con una superficie lorda di circa 124 mq.

L'immobile individuato come lotto n. 1, Magazzino e locale deposito sito nel Comune di Piane Crati (CS) alla Via Rizzuso n. 86 al piano Seminterrato in catasto al Foglio N. 1 particella N. 437, Sub. 1 risulta arredato ed occupato da terze persone, quindi non è libero e l'accesso è consentito solo dall'interno dell'abitazione adiacente di altra proprietà.

IDENTIFICATIVI CATASTALI lotto n. 1: Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Piane Crati (CS) al Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 1, piano S1, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 112 mq, F/3: unità in corso di costruzione.

-DESCRIZIONE SINTETICA lotto n. 2: Piena Proprietà di un'abitazione in villa al piano T-1-2 di un fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Piane Crati (CS) alla via Rizzuso n. 86.

Presenta struttura in cemento armato.

L'immobile ha affacci sul lato Sud, Est ed Ovest. A Nord invece è in aderenza con altro immobile.

L'immobile è composto dai seguenti vani: Al piano rialzato: scale esterne di accesso con terrazzo coperto con ingresso principale e ampio soggiorno con corpo scala che conduce al piano primo, cucina con ingresso secondario e terrazzo coperto, disimpegno, ripostiglio, un bagno e vano dal quale era possibile accedere al piano seminterrato allo stato attuale ostruito. Al piano primo: una camera matrimoniale con bagno e balcone sul lato Sud, due camere da letto singole di cui una con balcone sul lato Ovest, un bagno con balcone sul lato Est e disimpegno con botola e scala retrattile che consente l'accesso al piano sottotetto praticabile ma non abitabile. Sono presenti ampi balconi coperti sui prospetti liberi del piano rialzato.

Altezza utile del piano rialzato e del piano primo pari a 2,80 m.

La superficie calpestabile della porzione di villa ai diversi piani è pari: - - -

Al piano rialzato pari a circa 78 mq con una superficie lorda di circa 91 mq a cui si aggiunge una superficie balconi coperta di 35 mq;

Al piano primo pari a circa 65 mq con una superficie lorda di circa 78 mq a cui si aggiunge una superficie balconi coperta di 17 mq;

Al piano secondo sottotetto a cui si accede da botola con scala retrattile si ha una superficie lorda di circa 38 mq ed altezza variabile da circa 1,5 m a circa 2,0 m.

L'immobile individuato come LOTTO N. 2, Abitazione in villa sita nel Comune di Piane Crati (CS) alla Via Rizzuso n. 86 al piano T-1-2 in catasto al Foglio N. 1 particella N. 437, Sub. 2 risulta libero da persone e da arredi.

IDENTIFICATIVI CATASTALI lotto n. 2: Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Piane Crati (CS) al Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 2, piano T-1-2, A/7 (abitazioni in villini), Classe U, Consistenza 8,5 vani con rendita catastale pari a Euro 680,43

In ogni caso, del compendio immobiliare di cui sopra, si trova migliore descrizione nella relazione dell'esperto stimatore, ing. Stefania MELI, depositata in data 16.5.2024, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio. L'elaborato è disponibile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Il sub 2 è libero; mentre il sub 1 risulta occupato da terzi senza alcun titolo opponibile, è pertanto giuridicamente libero e verrà liberato a cura e spese della procedura all'emissione del decreto di trasferimento.

#### **Condizioni della vendita**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

**1.-** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, come rilevato dall'esperto stimatore, il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è stato costruito a seguito del Permesso di Costruire n. 01/2009 del 26.01.2009 per la realizzazione di edificio bifamiliare per civile abitazione. E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il certificato di collaudo statico.

Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piane Crati (CS) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile sono state constatate lievi difformità architettoniche. -

Sul prospetto Sud rispetto ai grafici di progetto presentati si evince:

- che le falde di copertura sono state realizzate con la stessa pendenza e con la linea di colmo in comune;
- che le aperture dei terrazzi coperti al piano rialzato sono più ampie;
- la realizzazione di un vano finestra che fornisce luce al piano seminterrato;
- la chiusura della rampa di accesso che conduce al piano seminterrato con la sostituzione del vano porta con un vano finestra.

Sul prospetto Est rispetto ai grafici di progetto presentati si evince:

- che l'apertura del terrazzo coperto al piano rialzato è più ampia;
- che al piano primo è stato eliminato il vano finestra più ampio e il vano finestra più piccolo è stato realizzato più grande;

Sul prospetto Ovest rispetto ai grafici di progetto presentati si evince:

- che l'apertura del terrazzo coperto al piano rialzato è più ampia;
- che il vano finestra in prossimità della scala interna è più piccolo.
- che il piano seminterrato non risulta in corso di costruzione (categoria catastale F/3) come dichiarato in atti ma ultimato con normali finiture ed impianti. Va aggiornata quindi la planimetria catastale come C/2 (magazzini e locali di deposito)

**2-** In ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 17, quinto comma, ed all'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**3-** 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 di prezzo.

**4-** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

**5-** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e a spese della procedura.

**6-** Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da

versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario. 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.

**7-** Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**8-** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**9-** Che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

**10-** Per tutto quanto non previsto dal presente avviso ovvero dall'ordinanza di delega si applicano le norme di legge.

**11-** Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

#### ***DISCIPLINA DELLE VENDITE***

- Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss D.M. 32/2015 con il sito [www.FALLCOASTE.IT](http://www.FALLCOASTE.IT), - PDG d'iscrizione n. 4 dell'11/7/17 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte di acquisto, e le domande 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, parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato invece l'offerta o la domanda su supporto analogico, parteciperanno comparando dinanzi al professionista delegato nel luogo indicato, che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati all'interno del presente avviso di vendita, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

- L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala d'asta n. 2 sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza.

- Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

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

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal



professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- Salvo quanto si dirà al successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c. (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione), il Delegato specificherà all'aggiudicatario che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prevedibili non ancora quantificabili.

E' fatta salva, alla luce di valutazione del Delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt.12 e segg. depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

- L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", **dovrà depositare** presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza alla Via Don Gaetano Mauro n. 30, **entro le ore 12 del giorno precedente fissato per la gara**, e cioè del giorno non festivo precedente quello dell'asta (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o sabato, il deposito dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente), una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

- All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva seguito

dal nome del professionista delegato per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- L'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da euro 16,00 dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita I.V.A., 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 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; in caso di offerta presentata da una società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo della procedura,

d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;

e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) il nome del professionista delegato;

g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto ( $\frac{1}{4}$ );

i) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

l) l'importo, versato a titolo di cauzione;

m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

- L'offerta dovrà contenere inoltre la dichiarazione di riserva di nomina nel caso in cui un avvocato presenti offerta per persona da nominare.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA.**

- L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015, dovrà trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl direttamente tramite il sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), 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 dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche (che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.) o tramite il portale del gestore, nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente con 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 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 fissate 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; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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); **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma del bonifico oggetto di cauzione; **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 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; **p)** se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015; **q)** se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta 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.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Zucchetti Software Giuridico Srl alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT71 X 03069 11884 100000010203**. Tale bonifico deve essere unico ed eseguito 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; con la conseguenza che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica dell'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.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

- Si precisa che l'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- 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.

- All'offerta deve essere allegata 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;

- Occorre inoltre procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (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;

- Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 Dm 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 la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza.

- In caso invece 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.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)).

Si precisa, infine, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile.

#### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Contact center dedicato mediante i seguenti mezzi di contatto:

recapiti assistenza: 0444346211

mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)

sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

#### **APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche), prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte, alla presenza degli offerenti, dal professionista delegato che ne controllerà la regolarità e ne curerà l'inserimento nella piattaforma onde consentire la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente;

b) le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e, mediante lo schermo presente in sala, agli offerenti presenti fisicamente.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione dell'offerta telematica, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali d'accesso al portale (inviata via email dal gestore delle vendite almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita) e di connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 cpc, si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a € 2.000,00 euro.

La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi tre minuti dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

*- In caso di UNICA offerta -*

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

*- In caso di PLURALITA' di offerte -*

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 professionista 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 di € 2.000,00 (duemilaeuro). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti 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 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.

*- 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.*

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.

- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.

- Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- 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.

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c.;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. Cpc, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) oltre che nell'apposita sezione del sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

#### **INFORMAZIONI FINALI**

Si avvisa che potranno richiedersi ulteriori informazioni sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche dell'immobile, sulla consistenza del bene ecc., presso lo studio del Professionista Delegato, nonché Custode Giudiziario, avv. Raffaella Chiappetta, sito in Cosenza alla via Don Gaetano Mauro n. 30, tel e fax 0984.481470 ([avvraffaellachiappetta@puntopec.it](mailto:avvraffaellachiappetta@puntopec.it)), oltre che rivolgendosi al Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl, sede di Vicenza mediante i seguenti mezzi di contatto: recapiti assistenza: tel. 0444346211, mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it), sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato.

Si avvisa inoltre che le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando

tutti i campi obbligatori presenti nel modulo prenotazione. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Si precisa, infine, che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate davanti al Professionista Delegato.

Cosenza, 27 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
- avv. Raffaella Chiappetta -