

AVV. DANIELA FALCONE  
Via G. Mancini n. 130  
87100 Cosenza (CS)  
Tel. e fax: 0984.413616  
PEC: danielafalcone@legalmail.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione I Civile**

**Procedura di divisione endoesecutiva iscritta al n. 2090/2022 R.G.A.C.**

Giudice dott.ssa Francesca Familiari  
Professionista delegato alla vendita avv. Daniela Falcone  
Custode giudiziario avv. Daniela Falcone

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

La sottoscritta avv. Daniela Falcone, professionista delegato alle operazioni di vendita e custode nella procedura in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice Dott.ssa Francesca Familiari in data 05/06/2024, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 c.p.c. ed art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **12/02/2025, ore 12:10**, dinanzi a se, presso il proprio studio sito in Cosenza (CS), viale Giacomo Mancini n. 130, scala "D", piano 7°, si procederà alla vendita senza incanto con modalità "**sincrona telematica**", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 573 c.p.c. e dell'art. 21 D.M. n. 32/2015, degli immobili di seguito descritti, tramite la delibazione delle offerte pervenute secondo le modalità *infra* descritte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILILI**

**LOTTO 3**

Piena proprietà 1000/1000 di magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n. 50 del Comune di Rende, particella n.809, sub.2, z.c.2, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita €.84,29. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un piccolo fabbricato in muratura suddiviso in un ambiente cucina e in un ambiente dispensa. Dispone di impianto elettrico, impianto idrico di carico e scarico e impianto gas con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Immobile occupato dall'esecutato e dagli altri proprietari, utilizzato come locale di servizio o come cucina rustica.

**Prezzo base: € 2.167,50**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso: € 1.625,63 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo in caso di gara: non inferiore ad € 100,00**

## **LOTTO 5**

Piena proprietà 1000/1000 di magazzino al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n. 50 del Comune di Rende, particella n.53, sub.7, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita € 231,37, Via Reggio Calabria n.15, piano T. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. L'immobile ha accesso dal cortile del fabbricato maggiore identificato dalla particella 53 e consiste in un locale accessorio di tipo rustico, costituito da un ambiente principale di altezza utile 2,50 m, un ingresso, un bagno con antibagno e un magazzino con accesso separato dall'esterno. Sono installati l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico, l'impianto di riscaldamento del tipo a ventilconvettore e la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. E' anche installato un caminetto di tipo tradizionale in mattoni refrattari con legnaia. Il magazzino adiacente con accesso separato dall'esterno ha altezza utile 2,30 m e dispone di due porte di accesso in ferro con serratura.

Immobile occupato dall'esecutato e dagli altri proprietari come tavernetta rustica.

**Prezzo base: € 22.208,67**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso: € 16.656,50 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo in caso di gara: non inferiore ad € 500,00**

## **LOTTO 7**

Piena proprietà 1000/1000 di area esterna (cortile) al piano terra nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria n.15, censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.808, categoria area urbana, consistenza 488 mq, e particella n.809, sub.4, consistenza 400 mq. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. Ha superficie di circa 650,0 mq escluso il sedime dei fabbricati che vi sorgono e rappresenta la corte informale di questi ultimi e di quelli che su di essa si affacciano; è recintata con rete, siepe e muretti ed ha accesso dalla via Reggio Calabria mediante un cancello pedonale e uno carrabile motorizzato a due ante. La volumetria sottesa da questo suolo è utilizzabile per la sanatoria degli immobili abusivi presenti nel compendio di Via Reggio Calabria.

Lotto utilizzato dai proprietari dei fabbricati di cui questo immobile costituisce la corte per il passaggio e per l'accesso alle loro proprietà.

**Prezzo base: € 44.200,00**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso: € 33.150,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo in caso di gara: non inferiore ad € 900,00**

## **LOTTO 9**

Immobile n.9-10

Piena proprietà 1000/1000 di terreno incolto nel Comune di Rende (CS), Via Reggio Calabria, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.1390, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 5.262 mq, reddito dominicale €40,76, reddito agrario €16,31 e particella n.1391, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1.328 mq, reddito dominicale €10,29 reddito agrario €4,12. Al confine tra il Comune di Rende e quello di Cosenza, in zona appartata ma urbanizzata e molto vicina e ben collegata ad entrambi i centri abitati, dotata di tutti i servizi cittadini, esercizi commerciali, viabilità, trasporti. Questo lotto di terreno ha superficie 6.590 mq, è marginale all'Autostrada A2 del Mediterraneo, ha forma planimetrica triangolare allungata ed è occupato da vegetazione spontanea a basso fusto di tipo invasiva. Ha accesso dalla prosecuzione della Via Reggio Calabria. Secondo lo strumento urbanistico in vigore ricade in zona F1 – Zone per Servizi e Attrezzature – di cui 793 mq in area tutelata dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici. Il lotto, inoltre, essendo marginale all'autostrada, è soggetto al vincolo autostradale di inedificabilità per una fascia di larghezza 30,00 m estesa per tutta la lunghezza del confine con detta infrastruttura.

Immobile libero.

**Prezzo base: € 109.772,40**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso: € 82.329,30 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo in caso di gara: non inferiore ad € 2.200,00**

## **LOTTO 11**

Piena proprietà 1000/1000 di fondo agricolo di superficie 164.923 mq nel Comune di San Benedetto Ullano, località Cozzo Ulivo. Il lotto è libero, prossimo alla Strada Provinciale, non è recintato ed è facilmente accessibile. Costituito dai seguenti immobili:

**Lotto 11 - Immobile n.26** - Fabbricato rurale completamente diroccato, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.35, qualità Fabbricato Rurale, superficie 280 mq. Immobile libero. Si raggiunge facilmente dalla strada provinciale n.100 da cui dista poche decine di metri a mezzo di un viottolo in terra battuta ed è posto sulla sommità di un piccolo rilievo collinare. Attualmente sopravvivono solo poche porzioni dei muri perimetrali in muratura di pietrame e niente altro. Sono presenti fabbricati di altra proprietà in aderenza.

**Lotto 11 - Immobile n.27** - Porzione di fabbricato rurale censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.36, sub. 1, qualità Porzione di Fabbricato Rurale. Immobile libero. Rappresenta una parte del fabbricato rurale del punto precedente e come esso è completamente diroccato con uniche superstiti porzioni dei muri perimetrali in muratura di pietrame e niente altro. Sono presenti fabbricati di altra proprietà in

aderenza. Questo immobile vanta diritti sulla corte identificata dalle particelle n.90 e 91 del foglio n.7.

**Lotto 11 - Immobile n.28** - Terreno agricolo censito presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.38, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 13.510 mq, reddito dominicale €.27,91, reddito agrario €.13,95. Immobile libero. Terreno in declivio posto sul versante Sud del rilievo collinare dei punti precedenti su cui sorge il fabbricato rurale, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

**Lotto 11 - Immobile n.29** - Terreno agricolo censito presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.43, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 134.460 mq, reddito dominicale €.208,33, reddito agrario €.118,05. Immobile libero. Terreno incolto, ampio e aperto di fondo valle, semi pianeggiante, marginale al torrente Marri, occupato da prato e pochi alberi di alto e medio fusto.

**Lotto 11 - Immobile n.30** - Terreno agricolo censito presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.61, qualità seminativo, classe 2, superficie 6.310 mq, reddito dominicale €.11,41, reddito agrario €.5,87. Immobile libero. Terreno posto all'estremo Sud della particella n.43, incolto, occupato da prato e marginale al torrente Marri.

**Lotto 11 - Immobile n.31** - Terreno agricolo censito presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.79, qualità pascolo, classe 1, superficie 2.550 mq, reddito dominicale €.0,92, reddito agrario €.0,26. Immobile libero. Terreno in declivio posto alla sommità del versante Sud del rilievo collinare su cui sorge il fabbricato rurale, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

**Lotto 11 - Immobile n.32** - Terreno agricolo censito presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Terreni, al foglio n.7 del Comune di San Benedetto Ullano, particella n.80, qualità seminativo, classe 2, superficie 7.610 mq, reddito dominicale €.13,76, reddito agrario €.7,07. Immobile libero. Terreno in declivio posto sulla prosecuzione verso Est del versante Sud del rilievo collinare dei punti precedenti, incolto e occupato da cespugli e vegetazione di alto fusto.

**Prezzo base: € 200.217,08**

**Prezzo minimo dell’offerta ammesso: € 150.162,81 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilancio minimo in caso di gara: non inferiore ad € 4.000,00**

Immobile libero

////

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell’esperto estimatore Ing. Davide Brunetti depositata nel fascicolo d’ufficio, da intendersi per intero richiamata e trascritta, che deve essere consultate dall’offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne alla

situazione di fatto e di diritto dei lotti posti in vendita, alla loro regolarità urbanistica, all'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni etc.

L'elaborato peritale sarà disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sui siti internet pubblicitari specializzati: [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)

/////

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nella forma della vendita "sincrona telematica", di cui all'art. 21 D.M. n. 32/2015, per il tramite della società AstaLegale.net SpA, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito nel presente avviso di vendita; in particolare:

- 1) ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. n. 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 c. 5, D.M. n. 32/2015, a mezzo posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".
- 2) ai sensi degli artt. 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), 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 ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente; 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.

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, il gestore ne darà notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sul proprio sito internet ed inoltre un analogo avviso sarà pubblicato sui siti internet ove è eseguita la pubblicità

di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. In tale caso, l'offerta potrà essere presentata a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

Si avvisa, inoltre, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero e 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. 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.

- 3) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva;
  - b) l'ufficio giudiziario presso i quale pende la procedura;
  - c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero ed 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 dell'operazione di vendita;
  - h) il prezzo offerto ed il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto), con la data, l'orario ed il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
  - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera;
  - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
  - n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
  - o) 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.
- 4) All'offerta dovranno essere allegati:
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario;
- 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 o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente, nonché la fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali e dell'offerente;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

5) l'offerta potrà essere inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda, altresì, a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione.

**Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

6) la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato al gestore AstaLegale.net alle seguenti coordinate bancarie, **IBAN: IT75A0326822300052136399670 c/o Banca Sella.**

Tale accredito dovrà aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di riservatezza, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione" senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né altro elemento che riguardi la procedura.

**OGNI PRESENTATORE POTRA' PRESENTARE OFFERTE, NELL'AMBITO DEL MEDESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA, NELL'INTERESSE DI UN SOLO OFFERENTE;** potrà, invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero bene in vendita, in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno.

7) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) dovuto per legge con modalità telematica accedendo all'apposita area del portale del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario, carta di credito, paypal, o altri strumenti elettronici abilitati), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Allegare la ricevuta di pagamento in formato xml alla pec con cui viene inviata l'offerta.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile contattare il Gestore della vendita telematica AstaLegale.net:

sito internet: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) email: [supportoaste.cosenza@astalegale.net](mailto:supportoaste.cosenza@astalegale.net), [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net); tel.: 02 800 300 21

### REQUISITI DELL'OFFERTA

l'offerta dovrà contenere:

1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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;
2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
5. l'espresa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti peritali dall'esperto estimatore Ing. Davide Brunetti. In ogni caso, si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, DPR 380/2001 ed art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritti nella perizia del predetto CTU (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

- 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia 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 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 occultati 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;
- 4) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'acquisire le visure ipotecarie e catastali;
- 5) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 6) gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento, che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno anticipati dall'aggiudicatario e saranno successivamente restituiti dalla procedura;
- 7) qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..
- 8) sono a carico dell'aggiudicatario le spese di trasferimento, ossia 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 forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali, ai sensi del D.M. n. 227/2015. Detti oneri verranno comunicati tempestivamente dal professionista delegato e dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo; qualora la somma versata dall'aggiudicatario per i suddetti oneri 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;
- 9) ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta d'acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- 10) l'offerente, al momento dell'offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (art. 576 c.p.c.);

- 11) tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio;
- 12) Qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalla relativa cauzione per ciascun lotto di interesse.

#### PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) 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;
- 2) salvo quanto previsto al punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), nonché degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e del compenso spettante al professionista delegato ai sensi del D.M. n. 227/2015, dovrà effettuarsi entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta; l'importo complessivo e le modalità di pagamento verranno comunicate tempestivamente all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- 3) in ipotesi di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario entro l'udienza ex art. 569 c.p.c. (con deposito di nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla aggiudicazione), il delegato specificherà all'aggiudicatario, con comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditata nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazioni del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento spese a carico della massa, nella misura che sarà indicata da professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso, nel termine sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.
- 4) in caso di mancato pagamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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;
- 5) 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 sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 6) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- 7) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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;
- 8) 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;
- 9) 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 cpc, nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che 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 dell'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 Direttore dell'Ufficio del Territorio 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; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestualmente alla stipula del contratto di mutuo, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione di decreto) nell'istanza di partecipazione.*

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte telematiche presentate nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, i quali potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al

portale (inviato via email dal gestore almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita) e connessione internet, per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata, secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

#### 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.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- 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 all'unico offerente.

#### 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, 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.

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

È rimessa al professionista 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, l'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.

Dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

#### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore, nonché alle norme di legge.

Per maggiori informazioni è possibile contattare il Gestore della vendita telematica AstaLegale.net: sito internet: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); email: [supportoaste.cosenza@astalegale.net](mailto:supportoaste.cosenza@astalegale.net), [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net); tel.: 02 800 300 21

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite anche dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza e dal professionista delegato alla vendita, avv. Daniela Falcone (te. 0984.413616 - cell. 349.8199773 – mail [avv.danielafalcone@yahoo.it](mailto:avv.danielafalcone@yahoo.it))

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490, 1 comma, c.p.c.;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta 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 Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it), ai sensi dell'art. 490, 2 comma, c.p.c.;

Cosenza, 28/11/2024

Il Professionista Delegato  
avv. Daniela Falcone  
*(firmato digitalmente)*