

**TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 57/2023 RGEI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ASSUNTA GIOIA  
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. WALTER PERROTTA**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA "SINCRONA MISTA"**

Il sottoscritto Avv. Walter Perrotta, con studio in Cosenza in Piazza Zumbini n. 39 (tel. e fax 0984.73887, P.E.C. walter.perrotta@avvocaticosenza.it), Professionista Delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe,

**VISTO**

- il provvedimento di delega del 07/02/2024;
- letti gli artt. 490, 569 e segg. e 591 *bis* c.p.c. e 12 e segg. D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015;

**AVVISA**

che il giorno **26/09/2024**, alle ore **09:00**, dinanzi a sé, presso la **sala d'aste n. 2** ubicata al **6° piano dell'edificio sede degli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, sito alla Via Antonio Guarasci del Comune di Cosenza**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche, secondo il modello della c.d. vendita sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, con contestuale deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 573 c.p.c. e 22 D.M. Giustizia 26/2/2015 n. 32;

**CONCEDE**

**termine per la presentazione delle eventuali offerte di acquisto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., secondo le modalità che saranno di seguito indicate, **sino alle ore 12.00 del giorno che precede quello fissato per la vendita ovvero, qualora detto termine cada in un giorno festivo o di sabato, sino alle ore 12.00 del giorno immediatamente precedente;**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 1**

**Diritto di piena proprietà, per una quota pari all'intero, del LOCALE GARAGE/DEPOSITO posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato in comune di San Giovanni in Fiore, Via Masella n. 53/55/57, della superficie commerciale complessiva di 127,60 mq., composto da un unico grande ambiente al quale si accede sia direttamente da via Monte Masella, tramite due accessi chiusi con delle saracinesche in metallo (civici 53 e 55), sia dal vano scala, in Catasto al foglio 82, p.lla 626, cat. C/2.**

Il locale si presenta con un pavimento del tipo industriale e la maggior superficie delle pareti risulta essere intonacata. Il locale è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico. L'altezza utile all'interno del locale garage è pari a 4,10 metri nei locali principali, a 3,85 metri nella porzione di fondo del garage ed a 2,5 metri circa nel locale sottoscala.

L'immobile è libero.

Il consulente ha precisato che la consistenza dell'unità immobiliare è maggiore di quella che emerge dalla visura catastale e che sarà necessario sanare la difformità, con un costo quantificato in € 1.000,00, già detratto dalla

valutazione del valore di mercato dell'immobile.

Inoltre, il C.T.U. ha evidenziato che non è stato possibile rinvenire la dichiarazione di agibilità e che l'immobile non è pienamente conforme ai titoli edilizi presentati.

**PREZZO BASE: € 31.961,00**

**PREZZO MINIMO: € 23.970,75**

**AUMENTO MINIMO: € 650,00**

### LOTTO N. 2

**Diritto di piena proprietà, per una quota pari all'intero, dell'APPARTAMENTO posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione ubicato in comune di San Giovanni in Fiore, Via Masella n. 53/55/57, della superficie commerciale complessiva di 151,48 mq., composto da un disimpegno, tre camere, un soggiorno/cucina, due bagni ed un balcone, in Catasto al foglio 82, p.lla 626, sub 5, cat. A/3.**

Lo stato conservativo dei locali interni, con riguardo agli impianti (limitatamente a ciò che è a vista) ed ai rivestimenti è apparso buono/normale.

L'immobile è al momento occupato da terzi *sine titulo*.

Il consulente ha precisato che vi sono delle difformità rispetto alla planimetria catastale e sarà necessario sanare tali difformità, con un costo quantificato in € 1.000,00, già detratto dalla valutazione del valore di mercato dell'immobile.

Inoltre, il C.T.U. ha evidenziato che non è stato possibile rinvenire la dichiarazione di agibilità e che l'immobile non è pienamente conforme ai titoli edilizi presentati.

**PREZZO BASE: € 51.867,36**

**PREZZO MINIMO: € 38.900,52**

**AUMENTO MINIMO: € 1.050,00**

### LOTTO N. 3

**Diritto di piena proprietà, per una quota pari all'intero, dell'APPARTAMENTO posto al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione ubicato in comune di San Giovanni in Fiore, Via Masella n. 53/55/57, della superficie commerciale complessiva di 169,63 mq., interamente al grezzo e privo di impianti, massetto, pavimento, intonaco e tinteggiatura, in Catasto al foglio 82, p.lla 626, sub 3, cat. F/4.**

L'immobile è disabitato.

La costruzione risulta essere conforme ai titoli edilizi presentati.

Non è stato possibile rinvenire la dichiarazione di agibilità.

**PREZZO BASE: € 37.265,65**

**PREZZO MINIMO: € 27.949,24**

**AUMENTO MINIMO: € 750,00**

### LOTTO N. 4

**Diritto di piena proprietà, per una quota pari all'intero, dell' APPARTAMENTO posto al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione ubicato in comune di San Giovanni in Fiore, Via Masella n. 53/55/57, della superficie commerciale complessiva di 169,34 mq., interamente al grezzo e privo di impianti, massetto, pavimento, intonaco e tinteggiatura, in Catasto al foglio 82, p.lla 626, sub 4, cat. F/4.**

L'immobile è disabitato.

La costruzione risulta essere conforme ai titoli edilizi presentati.

Non è stato possibile rinvenire la dichiarazione di agibilità.

**PREZZO BASE: € 37.136,26**

**PREZZO MINIMO: € 27.852,20**

**AUMENTO MINIMO: € 750,00**

Gli immobili risultano meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'Ing. Marco Corrente il 14/1/2024, (disponibile per la consultazione sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), unitamente all'ordinanza di vendita delegata ed al presente avviso), alla quale ci si riporta integralmente, anche quanto alle indicazioni sulla regolarità catastale, urbanistica ed edilizia e sulla normativa applicabile, con l'avvertimento che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17, comma 5 e 40 comma 6 della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi per intero richiamata e trascritta) e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (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 e **liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.**

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che **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 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.

Si precisa altresì che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 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.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato per ciascun lotto; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

**L'immobile di cui al lotto 2 è attualmente occupato da terzi sine titolo** e la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo espresso esonero, con spese a carico della procedura.

Gli oneri fiscali e tributari e le spese dell'attività del Professionista Delegato che il D.M. Giustizia 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dall'aggiudicatario medesimo nel termine previsto per il saldo prezzo.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente secondo la modalità **senza incanto**, nelle forme della **vendita “sincrona mista”** di cui all’art. 22 D.M. Giustizia n. 32/2015, per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico s.r.l., quale Gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e segg. del predetto D.M., con il sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all’incanto, ai sensi dell’art. 22 D.M. Giustizia n. 32/2015, potranno essere presentate **sia in via telematica sia su supporto “analogico”** (cioè in forma cartacea); coloro che avranno formulato l’offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al Professionista Delegato all’udienza e nella sala d’aste sopra indicata, nella quale saranno aperte, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente, tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte quelle contenenti le offerte analogiche, secondo le modalità di seguito precisate.

L’udienza per l’apertura delle buste, l’esame delle offerte e 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’aste in precedenza indicata, ubicata al 6° piano del Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, alla Via Antonio Guarasci del predetto Comune.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. Giustizia n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, a quanto stabilito nel presente avviso di vendita ed a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

L’offerente che intenda presentare offerta d’acquisto o domanda di partecipazione all’incanto in forma “telematica” deve trasmettere una dichiarazione, in regola col bollo e contenente i dati di seguito specificati, ai sensi dell’art. 12, comma 4, D.M. Giustizia n. 32/2015, mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (“PEC-ID”), che può essere richiesta al Gestore della vendita telematica, 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 comma 5 D.M. Giustizia n. 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 del D.M. Giustizia n. 32/2015, ogni offerente può validamente compilare l’offerta solo utilizzando il software web realizzato dal Ministero della Giustizia e fruibile sul portale delle vendite pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) o [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) o tramite il portale del Gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente il modulo, pre-compilato digitalmente, andrà scaricato e trasmesso ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante la casella di posta elettronica di cui al punto che precede, **entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la data fissata per l’esame delle offerte** (ovvero, qualora detto termine cada in 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.

L’offerta telematica deve necessariamente contenere:

- i dati identificativi dell’offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l’Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l’offerta è presentata;
- la descrizione del bene;

- il nome del Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di  $\frac{1}{4}$ ), a pena di inefficacia, ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. Giustizia 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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 dovrà 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.

Quando 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. Giustizia n. 32/2015.

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.

L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata esclusivamente 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..

Si precisa che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

Se l'offerta d'acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione –di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto– deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT71 X030 6911 8841 0000 0010 203.**

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista Delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Tale bonifico –del quale dovrà essere data prova al Professionista Delegato, allegando all'offerta copia della contabile di versamento– deve essere eseguito a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito della somma versata 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 indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulla stessa il Professionista Delegato non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà 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 *xm/* 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.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. Giustizia n. 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 d'acquisto a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

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 della vendita telematica 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 telematica** è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), attraverso il seguente link:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

### ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Sono altresì disponibili i seguenti servizi di assistenza approntati dal Gestore della vendita telematica:

SERVIZIO ASSISTENZA CLIENTI

Tel. 0444 346211

Fax 0444 1429743

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

BACK OFFICE presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza tramite personale incaricato.

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE

L'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "analogica" dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Cosenza, Piazza Zumbini n. 39, **entro le ore 12 del giorno non festivo precedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita** (ovvero, qualora detto termine cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente), dichiarazione in bollo ed in busta chiusa, contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta di acquisto.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente 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.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine in precedenza specificato, se è inferiore al prezzo minimo siccome sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, nella misura e secondo le modalità indicate.

L'offerta dovrà contenere:

▪ in caso di offerente persona fisica: 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, che diverrà cointestatario del bene (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame dell'offerta e renda la dichiara-

razione prevista dall'art. 179 c.c.).

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

▪ in caso di offerente persona giuridica: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante.

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di  $\frac{1}{4}$ ), a pena di inefficacia;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e tributari (I.V.A. o Registro), delle spese di trasferimento e delle spese dell'attività del Professionista Delegato e che il D.M. Giustizia 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- se società o persona giuridica: certificato del Registro delle Imprese (o del Registro Persone Giuridiche), attestante la vigenza dell'Ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità in corso di validità del/dei rappresentanti legali, nonché numero di Partita IVA;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario: originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- **assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, con specificazione del numero della procedura esecutiva, per un importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.**

#### ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Avuto riguardo sia alle offerte telematiche che a quelle analogiche, si precisa che:

- ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno (tranne il debitore) è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- salvo quanto previsto dall'art. 571 comma 3 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- al momento dell’offerta, l’offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.;
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell’Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso la sala d’aste ubicata al 6° piano dell’edificio del Giudice di Pace di Cosenza, sito alla Via Antonio Guarasci del Comune di Cosenza;
- 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 Delegato) dichiarerà la decadenza dall’aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel luogo e nel giorno fissati per la vendita, in precedenza specificati, il Professionista Delegato procederà all’apertura delle buste (con le modalità di seguito specificate), prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal Professionista Delegato, che ne controllerà la regolarità, alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del Professionista Delegato, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti nella sala d’aste ubicata al 6° piano dell’edificio del Giudice di Pace di Cosenza, sito alla Via Antonio Guarasci del Comune di Cosenza.

Pertanto, si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell’offerta in forma analogica dovrà recarsi presso la sala d’aste in tempo utile per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell’offerta potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal Gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e di connessione internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili:

- a)** le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12.00 (dodici) del giorno non festivo precedente quello fissato per la vendita ovvero, qualora detto termine cada in un giorno festivo o di sabato, di quello immediatamente precedente;
- b)** le offerte inferiori al valore dell’immobile come sopra determinato;
- c)** le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove previsto dal mancato deposito della fideiussione, ai sensi dell’art. 173-quinquies disp. att. c.p.c.;
- d)** le offerte pervenute dopo la conclusione della eventuale gara.

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; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall’ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

#### In caso di unica offerta:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un’unica offerta (criptata e/o analogica) pari o superiore al prezzo base, essa è senz’altro accolta.



Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita 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 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 pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, criptate e/o analogiche, si procederà a gara sincrona mista, sulla base della offerta più alta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c..

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo, siccome sopra determinato, con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci

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

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

È rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono state presentate istanze di assegnazione, 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 l'offerta cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero, in subordine, si terrà conto delle forme, 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, comma 2 c.p.c., 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. 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.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

## AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene (Registro o I.V.A. se dovuta), delle spese inerenti al trasferimento dell'immobile (imposte ipotecarie e catastali) e del 50% del compenso spettante a norma del D.M. Giustizia n. 227/2015 al Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione.

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.

Il Professionista Delegato, 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 disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 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 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.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato specificherà all'aggiudicatario, con la medesima 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 accreditato 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 prevedibili non ancora quantificabili.

È 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.

Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto 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.

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, o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Professionista Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di Avvocato che abbia presentato offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare al Professionista Delegato 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 Delegato, 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.

### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che la perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [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).

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nonché alle norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode, Avv. Walter Perrotta, con studio in Cosenza, Piazza Zumbini n. 39 (tel. e fax 0984.73887, P.E.C. [walter.perrotta@avvocaticosenza.it](mailto:walter.perrotta@avvocaticosenza.it)), nonché dal Gestore della vendita ai recapiti in precedenza indicati.

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., della vendita sarà data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti:

- 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.;
- diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati, oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Cosenza, li 05/06/2024

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Walter Perrotta**

