TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: dott. Giuseppe Sicilia

Professionista Delegato: dott.ssa Paola Filice

Custode giudiziario: dott.ssa Paola Filice

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al nr. 246/2018 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
SINCRONA A PARTECIPAZIONE TELEMATICA

La sottoscritta dott.ssa Paola Filice - con studio sito in Cosenza, alla Via Monte Grappa, 35/B - professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, giuste ordinanze di delega emanate dai GE il 15 settembre 2021 e il 12 dicembre 2024, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 e segg. c.p.c.
- *visti* i provvedimenti del GE del 06.02.2025 e del 26.03.2025

RENDE NOTO

che **il giorno 15 dicembre 2025 alle ore 11:00, presso il proprio studio, si procederà alla vendita** dei beni immobili assoggettati ad espropriazione di seguito descritti, **con modalità sincrona a partecipazione telematica,** ai sensi e per gli effetti dell'*art. 573 c.p.c.* e *dell'art.* 21 del D.M. 32/2015, precisando che presso lo studio del professionista delegato, nel giorno e nell'ora sopra indicati con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti, tutte le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte ed esaminate e si procederà alla eventuale gara degli offerenti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: 1/1 della piena proprietà di un appartamento con destinazione abitazione di tipo economico (A/3) con pertinente locale garage (C/6) e posto auto scoperto, facenti parte di un fabbricato residenziale che si sviluppa su tre livelli, sui quali sono posizionati sei box auto e sei appartamenti per civile abitazione.

L'appartamento è disposto al primo piano del fabbricato suddetto ed è composto da un ampio vano ingresso – soggiorno - salone, da un angolo cottura, da una camera da letto, da un disimpegno e da due bagni; sono presenti altresì due terrazzi coperti con accessi dal vano ingresso – soggiorno - salone e dall'angolo cottura. Ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 115 mq. L'immobile confina con il vano scala, con il locale garage sub 12, ed, in proiezione, con la corte dell'edificio.

Il locale garage è posto al piano terra dello stesso fabbricato residenziale. E' dotato di impianto elettrico ed idrico, l'illuminazione del locale è garantita anche dalla presenza di una finestra. Presenta una superficie commerciale di circa 22,00 mq. L'immobile confina con il vano scala, con il locale garage sub 10, con l'appartamento sub 2 e con la corte dell'edificio identificata con il sub 18.

Gli immobili sono siti nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), Frazione San Sisto dei Valdesi, Contrada Magli, Via Maglia n. 10, così identificati catastalmente:

- foglio n. 7, particella 541, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 112 m2, rendita 309,87 €, Contrada Magli, piano 1;
- foglio n. 7, particella 541, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m2, superficie catastale 22 m2, rendita 32,54 €, Contrada Magli, piano T.

Giusta perizia agli atti, per l'immobile, risultano rilasciati: permesso di costruire, variante in corso d'opera e certificato di agibilità. Lo stato attuale dell'appartamento differisce dal progetto assentito relativamente ad alcune modifiche interne e i costi previsti per la demolizione sono stati già detratti dal valore del bene.

Non risulta costituito un condominio.

L'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dagli esecutati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore, ing. TIZIANA TUCCI - pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e all'ordinanza di delega sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet di seguito indicati – e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per ogni informazione relativa alla destinazione e regolarità urbanistica e alle disposizioni di cui alla legge n. 47/1985 e ss. integrazioni e modificazioni e al D.P.R. N.380/2001.

PREZZO BASE D'ASTA: € 26.136,69 (diconsi euro sentiseimilacentotrentasei/69)
PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA: € 19.602,52 (diconsi euro diciannovemilaseicentodue/52), pari al 75% del prezzo base;
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: **€ 522,73 (diconsi euro cinquecentoventidue/73)**, pari al 2% del prezzo base d'asta.

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 consulenza redatta dall'esperto stimatore in atti, che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata. Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorre, ove consentito, della disciplina dell'*art. 40 della L. n. 47/1985* come integrato e modificato dall'*artt. 46 del D.P.R. n. 380/2001* e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

3) 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 nessun 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 considerate 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 dei beni.

5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri. Se esistenti, al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

6) 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 e dovrà essere versato nel termine previsto, unitamente al saldo prezzo.

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 alla approvazione del progetto di distribuzione

8) La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, che saranno disponibili per la consultazione, sui siti internet analiticamente indicati.

9) Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge e quanto previsto nel regolamento e nelle condizioni generali indicate sul portale del gestore *www.fallcoaste.it* infra specificate; si fa riferimento all'ordinanza di delega e alla perizia estimativa.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

- **Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità della vendita "sincrona a partecipazione telematica"** di cui all'art. 21 D.M. 32/2015 - per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico s.r.l., scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, con il portale *www.fallcoaste.it* - che prevede che l'offerta e la domanda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di partecipazione all'incanto possono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche a norma degli articoli 12 e 13, così come la partecipazione alle operazioni di vendita avviene esclusivamente da remoto e, in caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella medesima unità di tempo (120 secondi) con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti;

- 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 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;
- si precisa che tutte le attività che, a norma *degli artt. 571 e seguenti* del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate avanti al Professionista Delegato presso il suo studio sito in Cosenza alla via Monte Grappa, 35/B.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, a quanto stabilito nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega, nonché a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

L'offerente che intende partecipare alle vendite in forma TELEMATICA dovrà osservare le seguenti indicazioni:

- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente presentare offerta con modalità telematica solamente utilizzando il software web realizzato dal Ministero della Giustizia e fruibile, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: *www.pvp.giustizia.it*, *www.venditepubbliche.giustizia.it*, *www.portalevenditepubbliche.giustizia.it* o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse;
- ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";
- l'offerta deve essere trasmessa ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, mediante la casella di posta elettronica di cui alla successiva lettera n) del presente avviso. 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**, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica che 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

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

- **L'offerta telematica, in regola con il bollo e depositata necessariamente entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta**, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015 **dovrà 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 generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del referente della procedura; **g)** la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto (che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un quarto) e il termine per il relativo, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera **l**); **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al 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;

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

L'offerente dovrà inoltre:

- **fornire l'espressa dichiarazione** di aver preso visione, integralmente, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva utili alla valutazione dell'offerta

- **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;

- versare **la cauzione**, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. avente il seguente **IBAN: IT71X0306911884100000010203**. Si precisa che, l'offerente dovrà effettuare il bonifico in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico, per ragione di segretezza dell'offerta – del quale dovrà essere data prova**,** allegando alla dichiarazione, copia della contabile di versamento (dal quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma) - 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;

- **procedere al pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente 16,00 euro) in modalità telematica, salvo l'offerente 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.

Ulteriori informazioni utili per la presentazione dell'offerta:

- se l'offerente è persona fisica, dovrà indicare: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale 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 o unito civilmente (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché il provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare per la sottoscrizione dell'offerta; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; se persona giuridica: la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza; se l'offerta è formulata da più persone, allegare all'offerta, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;

- l'offerente, se per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare l'istituto di credito mutuante;

- all'offerta dovrà essere allegata la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d, "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento saldo prezzo (unitamente al quale dovranno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015), con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato.

Per **maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica** è possibile:

- consultare il "Manuale Utente" disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (*www.pst.giustizia.it*);
- richiedere assistenza al Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti:
  - recapiti assistenza: 0444346211 interno 2
  - mail: aste@fallco.it
  - sito: www.fallcoaste.it

Si specifica che *gli artt. 12 e seguenti* del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 – Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, Modalità di trasmissione dell'offerta, Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica, Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia - sono integralmente riportati nell'ordinanza di delega, allegata al presente atto e alla quale si rimanda.

INDICAZIONI OPERATIVE

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, procederà all'apertura delle buste presentate con modalità telematica attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti.

L'offerente, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore delle vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

- Saranno dichiarate inammissibili:

a) le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12:00 (dodici) del giorno precedente non festivo a quello dell'asta;

b) le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo pari a ¼ del prezzo base);

c) le offerte criptate non accompagnate da cauzione prestata, e/o laddove previsto, il mancato deposito della fideiussione, ai sensi dell'*art. 173-quienquies disp. att. c.p.c.;*

d) le offerte pervenute dopo la conclusione della eventuale gara.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma *dell'art. 572 c.p.c.* e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. *573 e 574 c.p.c.*

- **In caso di unica offerta, in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita,** presentata in modalità criptata pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà 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 criptate, 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 due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita. Il termine di due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorché sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci).

- Se la gara non può aver luogo per **mancanza di adesione degli offerenti,** il professionista delegato dispone l'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 che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). 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.

- **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.

Si precisa che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- 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;

- agli offerenti telematici non risultati aggiudicatari gli **importi depositati a titolo di cauzione saranno restituiti** dal gestore della vendita. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

- 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;

- il delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo, gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a suo carico, nonché le modalità di versamento;

- l'aggiudicatario, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta (che non potrà essere inferiore al termine minimo di 90 giorni), **dovrà versare**, **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista per la fase di trasferimento,** nelle modalità comunicate dal professionista delegato.

- **in caso di pagamento del saldo prezzo con ricorso ad un contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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;

- **in 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 T.U.B.* ed abbia provveduto a reiterare la stessa dopo l'aggiudicazione provvisoria, nonché abbia trasmesso al delegato la nota di precisazione del credito, corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il delegato specificherà all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo che dovrà essere accreditato in favore del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

creditore fondiario (con la precisazione che l'assegnazione da parte del G.E. rimarrà provvisoria nel senso che non esclude che in sede di riparto finale possano emergere crediti prevalenti su quello fondiario, con possibilità che la banca sia obbligata alla restituzione delle somme che non le spettano) e l'importo del saldo prezzo che dovrà essere accreditato sul c/c della procedura. L'aggiudicatario, entro i 10 giorni successivi al pagamento dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento del saldo del prezzo.

- **In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo**, entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione

ULTERIORI INFORMAZIONI

- La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia; sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col PVP e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie sul sito *www.tribunale.cosenza.giustizia.it*;

- le richieste di visita agli immobili, potranno essere trasmesse al Custode oppure tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Maggiori ed ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode Giudiziario contattabile presso il suo studio sito in Cosenza, via Monte Grappa, 35/B, telefono 0984/26212, cellulare 347/7429933, nei giorni ed orari di ufficio o mediante comunicazione da inviare a: *paolafilice17@gmail.com*, *paolafilice@odcec.cs.legalmail.it*; dal gestore delle vendite telematiche Zucchetti Software Giuridico S.r.l., al recapito di assistenza 0444346211 interno 2, all'indirizzo e-mail *aste@fallco.it.* e sul sito *www.fallcoaste.it,* nonché dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale ordinario di Cosenza e sul suo sito internet.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita sarà 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) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c sui siti *www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it*, abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c. ed interoperabile con il portale delle vendite pubbliche;

c) pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza *www.tribunale.cosenza.giustizia.it*.

Cosenza, 4 agosto 2025

Il professionista delegato
dott.ssa Paola Filice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009