

PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.

## TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Assunta Gioia  
Professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Bianca Zupi

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

La sottoscritta Avv. Bianca Zupi, con studio legale in Cosenza C.so Mazzini n. 286/B (C.F. ZPUBNC67S51D086N), professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia del 03-04-2025,

- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis, e segg. c.p.c.;
- visto il d.l. nr. 83/2015 per come convertito in legge nr. 132/2015;

#### AVVISA

che il giorno **23/12/2025 ore 9:00** dinanzi a sé, presso la sala d'asta sita in Cosenza alla Via Guarasci, sesto piano, stanza n. 2, all'interno del Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "*sincrona mista*" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, dell'immobile di seguito descritto.

#### LOTTO UNICO

**Prezzo base d'asta € 110.800,00;**

**Offerta minima: € 83.100,00** (pari al 75% del prezzo base);

**Rilancio minimo in caso di gara, non inferiore a € 1.662,00** (pari al 2% del prezzo base);

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà (1/1) di immobile di uso residenziale e corte esclusiva sito nel Comune di San Pietro in Guarano (Cs) Contrada Padula - Via Padula Due Forni n. 88 – Piano T-1-2, censito al NCEU di San Pietro in Guarano Foglio 28 - Particella 910 - Sub 1 (U.I. residenziale) Foglio 28 - Particella 909 - Sub 1 (Corte esclusiva)

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 166 mq - Rendita Euro 438,99

Il bene consiste in immobile residenziale su tre livelli (T-1-2) oltre ad area di corte esclusiva.

L'accesso avviene da cancello pedonale e carraio posto su via Padula Due Forni al civico n. 88 attraverso i quali si giunge nell'area di corte esclusiva dove è posto il portone d'ingresso all'unità immobiliare residenziale. L'unità immobiliare in oggetto, sviluppantesi su tre livelli, è così composta:

PIANO TERRA : Ingresso/Soggiorno/Scala interna, Cucina, Ripostiglio 1, Bagno 1, Ripostiglio 2, Area di corte esclusiva; PIANO PRIMO: Disimpegno 1/Scala interna, Camera 1, Camera 2, Bagno 2, Bagno 3, Balcone; PIANO SECONDO MANSARDATO: Disimpegno 2, Camera, Soffitta.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato "Residence del Sole" realizzato nei primi anni del 2010; presenta difformità sanabili mediante presentazione di pratica edilizia SCIA in Sanatoria e pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

L'immobile in esame fa parte di un complesso edilizio non costituito in Condominio.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

\*\*\*\*\*

**PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.**

PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE UBICATO A SAN PIETRO IN GUARANO (CS) VIA PADULA DUE FORNI n. 88 - PIANO T-1-2. Il bene risulta identificato catastalmente come di seguito:

NCEU SAN PIETRO IN GUARANO - Foglio 28 - Particella 910 - Sub 1 (U.I. residenziale) - Foglio 28 - Particella 909 - Sub 1 (Corte esclusiva) Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, **Superficie catastale 166 mq** - Rendita Euro 438,99 Indirizzo: VIA PADULA DUE FORNI n. SNC - Piano T-1-2, oltre diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, nonché con le quote di comproprietà spettanti sulle parti comuni come per legge ed in particolare sulla striscia di terreno da adibire a stradella di accesso, censita nel catasto dei fabbricati del comune di San Pietro in Guarano al foglio 28, Particella 909 sub. 14.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di San Pietro in Guarano, località Padula, in area di recente urbanizzazione, confinante con i territori comunali di Zumpano, Castiglione Cosentino e Rende. La zona, a vocazione residenziale, è caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi pubblici ed attività. La viabilità comunale risulta agevole e gli immobili in oggetto distano circa Km 5,00 dallo svincolo autostradale Cosenza Nord – Autostrada “A2 del Mediterraneo”, circa Km 3,50 dalla città di Cosenza e circa 3,00 Km dallo svincolo della Strada Statale 107 Silana/Crotonese/Paolana nonché circa 5,00 Km dal centro abitato di San Pietro in Guarano. L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato “Residence del Sole” realizzato nei primi anni del 2010 a seguito di Piano di Lottizzazione “Poggio Ameno” e costituito da tre corpi di fabbrica all'interno dei quali trovano ubicazione quattro unità immobiliari sviluppantesi su tre livelli. L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del Corpo A – Unità 8 e risulta raggiungibile attraverso strada privata (accesso esclusivo al complesso edilizio).

Il fabbricato esternamente si presenta in buone condizioni di conservazione.

Caratteristiche interne: L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene da cancello pedonale e carraio posto su via Padula Due Forni al civico n. 88 attraverso i quali si giunge nell'area di corte esclusiva dove è posto il portone d'ingresso all'unità immobiliare residenziale.

L'unità immobiliare in oggetto, sviluppantesi su tre livelli, è così composta: PIANO TERRA: Ingresso/ Soggiorno/Scala interna, Cucina, Ripostiglio 1, Bagno 1, Ripostiglio 2, Area di corte esclusiva; PIANO PRIMO: Disimpegno 1/Scala interna, Camera 1, Camera 2, Bagno 2, Bagno 3, Balcone; PIANO SECONDO MANSARDATO: Disimpegno 2, Camera, Soffitta. La disposizione planimetrica dell'intera u.i. risulta regolare.

Le rifiniture generali dell'immobile sono di tipo medio. E' presente un'area di corte esclusiva destinata a parcheggio nonché a camminamenti e a verde, pavimentata in parte in piastrelle ed in parte in lastre di pietra.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la documentazione presente in banca dati catastale (Visura e Planimetria), il CTU ha potuto accertare le seguenti difformità: Diversa rappresentazione grafica della planimetria per variazione della distribuzione interna; Diversa indicazioni delle altezze interne in planimetria; Assenza in visura catastale del numero civico. Considerate le difformità riscontrate, necessita l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, con contestuale rettifica in visura della toponomastica, mediante la presentazione di pratica catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

Considerate le difformità riscontrate, necessita la presentazione di pratica edilizia SCIA in Sanatoria e pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

**L'immobile è meglio descritto nella relazione peritale estimativa, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta.**

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI DI 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 (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni sulla relativa alla 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 ricorrere nei presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura

**PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.**

(eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

3) 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.

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

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

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

7) Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, 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), da versarsi, nella misura indicata al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione. 8) La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva.

9) In caso di custode nominato, la richiesta di visita agli immobili è formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

10) Si provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo espressa esenzione.

11) In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.85 n. 47, nonché Testo Unico sull'edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria;

12) L'aggiudicatario entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, per come prescritto dall'art. 585 c.p.c.. Entro la stessa data e con le stesse modalità sarà tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene oltre che le spese per l'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario. **In caso di mancato versamento del prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.**

13) Il D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia ha introdotto una disciplina espressa **in merito alla mancata produzione della dichiarazione antiriciclaggio**. Il nuovo assetto normativo, modificando l'art. 587 c.p.c., ha stabilito che **l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato, la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.**

14) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere saranno effettuate avanti al Professionista Delegato presso il suo studio in Cosenza al C.so Mazzini n.



**PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.**

286/B e presso la sala d'aste n. 1, piano VI, del Tribunale di Cosenza – Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci.

15) 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](http://www.fallcoaste.it)

**DISCIPLINA DELLE VENDITE**

Con l'ordinanza di vendita è stata indicata una società - Zucchetti Software Giuridico- scelta a rotazione tra i quattro gestori collaboranti con il Tribunale per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. La scelta è stata compiuta dal G.E., in attuazione delle direttive di Sezione del 30-11-2021 nel rispetto del principio di rotazione temperata degli incarichi, in funzione anche alla qualità dei servizi, l'offerta economicamente più conveniente o tra le più convenienti, nel caso specifico anche tenuto conto dell'offerta in base alla procedura, a prescindere dunque dal numero dei lotti in vendita.

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita, e in merito alla descrizione degli immobili, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, ecc., si richiama quanto esposto dal C.T.U., nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale. Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nelle 4 forme della vendita "sincrona mista", ex art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., quale gestore della vendita telematica, società iscritta al registro di cui agli artt. 3 ss. D.M.32/2015 con il sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - PDG d'iscrizione n. 4 del 09/08/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b D.M. 32/2015

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita quella sincrona mista, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI e all'interno del Tribunale. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

**MODALITA' DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto per partecipare alla vendita dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (dal lunedì al venerdì, esclusi sabato, domenica e festivi) in via telematica (si veda paragrafo A "Modalità di presentazione dell'offerta telematica") oppure in forma tradizionale cartacea (si veda paragrafo B "Modalità di presentazione analogica dell'offerta").

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..

**A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerente, il quale intenda partecipare alle vendite in forma telematica deve presentare offerta con modalità telematica, entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la valutazione delle offerte ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge, alternativamente, ai seguenti indirizzi:

- <https://pvp.giustizia.it>

**PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.**

- <https://venditepubbliche.giustizia.it>
- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto in forma telematica deve:

- ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";
- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del professionista delegato;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;
- allegare all'offerta, nell'ipotesi in cui sia formulata da più persone, 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;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
- le offerte telematiche devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente 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.

**PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.**

-se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del Gestore della Vendita Telematica intestato a : Zucchetti Software Giuridico IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione 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.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario 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.

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)) accessibile direttamente al seguente link:

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

ovvero il manuale disponibile sul sito del gestore della vendita telematica:

[https://www.fallcoaste.it/resources/pdf/deposito\\_offerta\\_PVP\\_immobiliare.pdf?v=201909020923](https://www.fallcoaste.it/resources/pdf/deposito_offerta_PVP_immobiliare.pdf?v=201909020923)

**ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

E' possibile inoltre contattare il Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl mediante i seguenti mezzi di contatto:

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

pec: [pubblicazioniaste@pecfallco.it](mailto:pubblicazioniaste@pecfallco.it)

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

tel. 0444 346211 (int. 2) - fax 0444 1429743

**B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cosenza al Corso Mazzini n. 286/B, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per l'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, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC.ESEC.N.117/2023 RGEI ( AVV.ZUPI )", per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta, ovvero documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile dell'avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato a PROCEDURA ESECUTIVA RIF.



**PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.**

PROC.ESEC.N.117/2023 RGEI (AVV.ZUPI), avente il seguente IBAN: : IT76U0303216201010001112766.

La suddetta somma verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo.

L'offerta di acquisto, corredata dal pagamento del bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:

- a) 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da 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 del o dei rappresentanti legali;
- 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) i dati identificativi del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) 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;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata per la vendita senza incanto è irrevocabile.

**APERTURA DELLE BUSTE – GARA TRA GLI OFFERENTI  
INDICAZIONI OPERATIVE**

- a) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunalecosenza.giustizia.it](http://www.tribunalecosenza.giustizia.it) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale;
- b) avanti al professionista delegato e alla presenza degli offerenti online e di quelli comparso personalmente;
- c) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fidejussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'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 che non siano state

**PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.**

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;

e) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

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

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

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

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

h) Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può 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 c.p.c., 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. Il Delegato è, altresì, autorizzato a:

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

- e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.



PROC. N. 117/2023 R.G.E.I.

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

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

1. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
2. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](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),

### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche. Maggiori ed ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal Professionista Delegato Avv. Bianca Zupi – email: [biancazupi@tiscali.it](mailto:biancazupi@tiscali.it); pec: [bianca.zupi@avvocaticosenza.it](mailto:bianca.zupi@avvocaticosenza.it); tel. 098471508; fax 098427726, cell. 3389176591 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle 15:00 alle 19:00.

Cosenza 25-09-2025.

Il Professionista Delegato  
Avv. Bianca Zupi

