

Professionista delegato e custode
Avv. Giovanna Falsetti
Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)
Tel. e Fax 0984839826 - Cell. 3337388419

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 120/2024 R.G.E.I.
G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE AVV. GIOVANNA FALSETTI
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giovanna Falsetti, professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e custode nella procedura esecutiva in epigrafe, visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso *ex art. 591 bis* c.p.c. in data 23.06.2026 dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia; considerato che appare opportuno fissare la vendita del compendio pignorato costituente il LOTTO UNICO, come identificato e descritto nella Consulenza Tecnica redatta dall'Ing. Monica Alfano depositata agli atti della procedura, al prezzo indicato nella CTU, corrispondente a quello determinato *ex art. 568*, comma 1, c.p.c.; ritenuto altresì, che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591 I comma c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto del bene pignorato; visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 Novembre 2026 alle ore 12,00 e segg. tramite la piattaforma www.fallcoaste.it**, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità sincrona a partecipazione esclusivamente telematica ai sensi dell'art.21 del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 e nel rispetto della normativa regolamentare *ex art. 161 ter* disp. att. c.p.c. di cui al D. M. 26.2.2015 n. 32, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Immobile tipo fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Piane Crati (CS) in Località Quercia Grande snc, costituito da unità abitativa disposta al su tre livelli, oltre sottotetto, censito al Catasto Fabbricati al N.C.E.U. Foglio 5 del Comune di Piane Crati, Particella 704, sub.1, cat. F3, (derivante da soppressione delle particelle identificate al Catasto Terreni al Foglio 5 p.lle 479, 483 e 493). Stato di occupazione: libero;

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia censito al Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 480. Stato di occupazione: libero;

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande, censito al Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 484. Stato di occupazione: libero;

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande, censito al Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 495. Stato di occupazione: libero.

Il prezzo base d'asta è fissato in Euro 158.600,00 (Euro centocinquantottomilaseicento/00);

Prezzo minimo dell'offerta Euro 118.950,00 (Euro centodiciottomilanovecentocinquanta/00);

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: Euro 4.758,00 (Euro quattromilasettecentocinquantotto/00).

Regolarità edilizio-urbanistica: In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla

documentazione in atti, e nello specifico, dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Monica Alfano risulta quanto segue.

Il compendio oggetto dell'odierna procedura è costituito da terreni identificati catastalmente al Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lle 479, 480, 483, 484, 493 e 495: le p.lle 479, 483 e 493 risultano interessate da edificazione di fabbricato in corso di costruzione, per come emerge già nell'atto di pignoramento. Il fabbricato è articolato su tre livelli: un piano seminterrato, il piano rialzato, il piano primo e il piano sottotetto, realizzato a seguito del rilascio di Permesso di Costruire per come si evince dalla documentazione tecnica inviata dal competente Ufficio del Comune di Piane Crati in data 17.01.2025 e in data 07.07.2025. Il CTU evidenzia che nel corso delle attività di consulenza è emerso che il Permesso di Costruire rilasciato agli odierni esecutati riporta come particelle interessate quelle di proprietà degli stessi, ma negli elaborati tecnici a corredo della pratica edilizia presentata si ritrova il fabbricato autorizzato in posizione speculare e insistente sulle particelle attigue. Il Permesso di Costruire che interessa le particelle oggetto della procedura, rilasciato agli odierni esecutati, è il n. 04/2006 – Prot. 1979 del 26.06.2006 e successivo Pd.C. n.04/2009 rilasciato per completamento dei lavori. Per l'immobile in corso di costruzione gli elaborati grafici, che riportano il fabbricato insistente sulle particelle oggetto di pignoramento e nella posizione che ha di fatto, sono quelli a corredo del Permesso di Costruire n. 05/2006 prot. 1986 del 26.06.2006 in Ditta ai Sigg. ri *omissis*, e successivo Pd.C. n.05/2009 rilasciato per completamento dei lavori. Il CTU specifica che, per come si è potuto rilevare dalla documentazione inviata dal competente Ufficio del Comune di Piane Crati per l'immobile è stata rilasciato Permesso di Costruire n. 04/2006 – Prot. 1979 del 26.06.2006 e successivo Pd.C. n.04/2009 rilasciato per completamento dei lavori, ma gli elaborati grafici relativi all'immobile sono allegati alla pratica edilizia per cui è stato rilasciato il PdC n. 05/2006 prot. 1986 del 26.06.2006.

Il tutto per come riportato nell'allegata documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Acquisiti gli atti tecnici, il CTU riporta che si è potuto constatare che esistono delle difformità tra gli elaborati progettuali e ciò che si è riscontrato dalla visione dei luoghi alla data della redazione del presente elaborato peritale.

In particolare, è emerso che:

1.al piano seminterrato, destinato a garage, l'unico ambiente è di fatto suddiviso in tre vani; sono altresì presenti due locali, uno già previsto in progetto da destinare a servizio, ampliato della dimensione pari alla larghezza del nucleo scala, e un altro dalla parte opposta che per dimensioni lascia intendere la destinazione anche di questo a servizio.

Non si riscontra una parte divisoria che era prevista per delimitazione del vano dispensa e l'apertura del vano servizio, prevista nella parte a sinistra, è stata praticata all'estremo opposto.

Si riscontra ancora una maggiore larghezza dell'intercapedine di circa 10 cm e la zona destinata a legnaia, ampliata rispetto ai disegni di progetto, con il muro di intercapedine sul lato nord di lunghezza maggiore rispetto a quanto previsto, che genera l'ampliamento del locale.

2.al piano rialzato si evince che il muro di tompagno del vano posto nello spigolo a sud-est è avanzato fino al filo del pilastro, determinando un conseguente incremento di superficie.

Inoltre, per quel che riguarda la distribuzione interna si rileva che:

- dal vano scale vi è un solo accesso al piano che apre su un unico ambiente;
- il disimpegno all'ingresso non è allo stato definito e il vano porta dal loggiato a nord apre nello stesso ambiente;

- non è presente il ripostiglio con accesso diretto dalla cucina previsto in progetto e conseguentemente sul prospetto a sud non si rileva la finestra in corrispondenza del vano stesso.

3. al piano primo si evince che il muro di tomagno del vano posto nello spigolo a sud-est è avanzato fino al filo del pilastro; lo stesso si rileva per il vano diametralmente opposto a nord-ovest determinando un incremento di superficie.

Inoltre, per quel che riguarda la distribuzione interna si rileva:

-che al bagno posto nello spigolo a sud-ovest si accede da altro vano rispetto a quanto indicato nella pianta di progetto;

-il vano destinato in progetto a camera relax è annesso ad altra camera e non direttamente accessibile dal sistema di distribuzione di piano.

4. al piano sottotetto si rileva che il muro di tomagno del vano posto nello spigolo a sud-est è la prosecuzione di quello del vano scala. Si rileva inoltre che la chiusura lungo il lato nord segue il filo dei pilastri successivi a quelli che definiscono il vano scala. Anche per quel che riguarda le aperture sui prospetti est e ovest si evidenziano delle difformità per come anche ritratto nella documentazione fotografica. Infine, è stato delimitato lo spazio in prossimità del vano scala.

5. la pianta della copertura dell'immobile è costituita da un sistema a due falde e una linea di colmo con le falde che si attestano a quote differenti, risultando parzialmente modificata rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali. In questi ultimi si rileva infatti una diversa configurazione della falda a sud, che presenta un taglio a 45 gradi in corrispondenza dello spigolo S-E e una porzione della falda che discende verso est. Ne deriva una conseguente variazione prospettica.

Per le difformità riscontrate si evidenzia la necessità di un Permesso di Costruire in sanatoria.

Poiché la segnalazione riguarda un intervento già realizzato è necessario il pagamento di una sanzione. Dopo interlocuzioni con l'Ufficio tecnico del Comune di Piane Crati (CS), si ritiene che per PdC in sanatoria, comprensivo di sanzione pecuniaria, oneri e diritti di segreteria, il costo è di circa € 3.200,00. È inoltre necessaria una Pratica edilizia per completamento lavori.

Si stima, dunque, che il costo per la regolarizzazione urbanistica e per la pratica edilizia per il completamento dei lavori, è pari a circa Euro 10.000,00, comprensivi di oneri tecnici.

Inoltre, è da considerare il costo relativo alla pratica catastale che si stima pari a circa € 1.500,00. Sulle particelle di terreno pignorate, in particolare quelle che nell'atto di pignoramento sono identificate catastalmente al Foglio 5 p.lle 479-483-493, è realizzato un fabbricato, attualmente allo stato rustico, e nella documentazione tecnica inviata dall'Ufficio Tecnico Comunale a corredo della pratica edilizia, allegata alla relazione peritale del CTU, sono riportate le informazioni relative alla destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento edilizio e costituito dalle particelle oggetto di pignoramento. Nella detta documentazione tecnica, tra l'altro, viene attestato che, per i terreni così elencati: a) p.lla n. 479 (ex 462); b) p.lla n. 480 (ex 462); c) p.lla n. 483 (ex 460); d) p.lla n. 484 (ex 460); e) p.lla n. 493 (ex 458); f) p.lla n. 495 (ex 458,), tutti ricadenti nel foglio catastale 5, esiste la seguente situazione urbanistica:

a) p.lla 479 (ex 462) ricade interamente nella Zona Territoriale Omogenea B3, sottozona 1a;

b) p.lla 480 (ex 462) ricade:

- per 155 mq circa nella Zona Territoriale Omogenea B3, sottozona 1a;

- per la restante superficie nella Zona Territoriale Omogenea F, sottozona 13.

c) p.lla 483 (ex 460) ricade interamente nella Zona Territoriale Omogenea B3, sottozona 1a;

d) p.lla 484 (ex 460) ricade interamente nella Zona Territoriale Omogenea F, sottozona 13;
e) p.lla 493 (ex 458 ed ex 476) ricade interamente nella Zona Territoriale Omogenea B3, sottozona 1a;
f) p.lla 495 (ex 458 ed ex 478) ricade interamente nella Zona Territoriale Omogenea F, sottozona 13.
La CTU, considerata la presenza del fabbricato allo stato rustico, ha depositato istanza al G.E. in merito alla opportunità di provvedere alla denuncia del fabbricato al N.C.E.U. ed, avendo acquisito autorizzazione a procedere, ha provveduto con la presentazione della pratica PREGEO e DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate.

A seguito di ciò gli identificativi catastali aggiornati sono:

- 1. Foglio 5 p.lla 704 sub.1;**
- 2. Foglio 5 p.lla 480;**
- 3. Foglio 5 p.lla 484;**
- 4. Foglio 5 p.lla 495.**

A corredo del progetto vi sono le planimetrie dell'immobile e dal raffronto con lo stato dei luoghi si richiamano le sopra descritte difformità in relazione all'ampliamento di alcune superfici, ad alcune difformità relative alla distribuzione interna per come invece riportate nelle planimetrie di progetto, oltre che la differente configurazione della porzione di falda a sud, per come in precedenza descritto.

Non è stata riscontrata la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso ed abitazione, formalità e vincoli, per come si evince da attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio competente del Comune di Piane Crati. Il CTU rileva, altresì, dalla certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale che le particelle n. 480, 484 e 495 risultano costituire parte dell'accordo urbanistico di cui alla Delibera di Consiglio n. 05 del 28/02/2002, istituyente il Vincolo derivante da cessione bonaria in favore del Comune di Piane Crati e successiva nota, acquisita agli atti in data 07/07/2003 con la quale la proprietà, costituita dagli odierni esecutati, unilateralmente recedeva dall'intesa sottoscritta, ritenendosi "liberi dai precedenti impegni assunti".

Per come da dichiarazione resa dall'Ufficio tecnico comunale, non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità per il bene pignorato.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Ing. Monica Alfano, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. Qualora dovessero emergere altri vincoli, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente.

DESCRIZIONE DEL BENE

Per come riportato nella CTU dall'Ing. Monica Alfano, il fabbricato è in una zona del Comune di Piane Crati dove sono presenti diverse costruzioni di tipologia costruttiva analoga a quella dell'edificio che insiste sul compendio pignorato: case singole, in alcuni casi dotate di corte esterna recintata, dove sono presenti piccoli esercizi commerciali. Esso è prospiciente la strada comunale che si dirama dalla SP 76 che attraversa il territorio comunale e che serve al collegamento con i centri urbani limitrofi oltre con il capoluogo Bruzio e dista poche decine di metri dalla Casa Comunale. Da spazio esterno, prospiciente strada comunale, si ha accesso al piano seminterrato. Sullo stesso prospetto nord è previsto l'accesso all'unità abitativa in corrispondenza del piano rialzato, al momento allo stato rustico. L'immobile ha affacci verso l'esterno su tutti e quattro i lati. La struttura del fabbricato è del tipo a telaio in c.a.; la copertura è del tipo a falde e manto di copertura. L'immobile risulta intonacato esternamente e sono

presenti divisori interni. L'unità abitativa è disposta su tre livelli, oltre al piano seminterrato, collegati mediante scala interna a rampe.

In particolare, negli elaborati progettuali è previsto:

-al piano seminterrato, da destinare a garage, cui si accede da rampa posta a nord, un unico ambiente in cui aprono due porte interne rispettivamente per l'accesso al vano scala e ad un locale da destinare a dispensa da cui si accede ad un servizio. Per tutto il perimetro dell'immobile è presente intercapedine e un vano da destinare a legnaia;

-al piano rialzato, cui si giunge dalla scala interna a rampe dal piano seminterrato o direttamente dall'esterno, è previsto un ingresso, un soggiorno, un salotto, la cucina con annesso ripostiglio e un bagno;

I vani godono tutti di illuminazione naturale e affacciano su loggiati posti a sud e a ovest, resi comunicanti da camminamenti lungo tutto il perimetro dell'edificio, che circonda il fabbricato;

-al piano primo si accede dalla scala interna che prosegue dal piano rialzato.

A questo livello sono previste tre camere da letto, una cabina armadio e due bagni, oltre ad un vano da destinare a camera relax e un vano a caveaux.

-al piano sottotetto è previsto un unico ambiente.

Trovandosi allo stato rustico, l'immobile non è dotato di componente impiantistica non sono altresì presenti finiture interne per come ampiamente ritratto nella documentazione fotografica prodotta nel corso dei sopralluoghi e allegata al presente elaborato peritale.

Il terreno che circonda il fabbricato su descritto, costituisce per lo stesso superficie pertinenziale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto, in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, 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.

Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al suindicato immobile, oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria. Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ove nominato. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

Termini di presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto devono essere depositate, solo con modalità telematica entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo di presentazione delle offerte: La presentazione delle offerte di acquisto in forma telematica, contenente una dichiarazione in regola con il bollo, deve avvenire, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che può essere richiesta al gestore della vendita telematica, oppure mediante l'utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Data di apertura delle buste ed esame offerte: in data 17 novembre 2026 alle ore 12,00 si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute esclusivamente in modalità telematica.

Si precisa che l'udienza di esame delle offerte avverrà in forma esclusivamente telematica, tramite la piattaforma del gestore della vendita, www.fallcoaste.it, senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente.

Avvertenze generali

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile
- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

È possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Cosenza: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mediante bonifico sul conto della procedura.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati e comunicati dal professionista delegato, è di **120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione che non potrà essere inferiore a 90 giorni) dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario - che deve risultare accreditato nel predetto termine - sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe, i cui estremi saranno comunicati dal Professionista Delegato.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate preventivamente al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e, poi quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, in caso di richiesta, ex art 41 T.U.B., avanzata dal creditore fondiario (il quale deve depositare una nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione) che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, al bonifico suddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria, entro lo stesso termine di **120 giorni (o nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione che non potrà essere inferiore a 90 giorni) dall'aggiudicazione**, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Si evidenzia, inoltre, che la parte aggiudicataria, ai sensi dell'art. 585 comma IV c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve far pervenire al Professionista Delegato una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, con la quale fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231.

In caso di inadempimento, cioè di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) o in caso di mancato deposito della dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231, entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Si rende noto che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227/2015 al Professionista Delegato 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 Delegato successivamente all'aggiudicazione. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato.

Le somme non utilizzate per il compimento delle dette operazioni verranno restituite all'aggiudicatario. Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Cosenza: in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona telematica** di cui agli artt. 21 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica tramite il gestore della vendita telematica: la Zucchetti Software Giuridico srl società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, con sito internet: **www.fallcoaste.it**

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

pec zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it

sito web www.fallcoaste.it

tel. 0444 346211 - fax 0444 1429743

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, che non dovrà essere inferiore, come detto, al 10% del prezzo proposto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico sul seguente IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203

Tale bonifico dovrà risultare accreditato **preferibilmente entro 5 giorni lavorativi prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso 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. Si precisa che il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata a titolo di cauzione ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta e che nel caso in cui la cauzione non risulterà accreditata entro il termine indicato nell'avviso, delle ore 12 del giorno precedente l'asta, l'offerta verrà dichiarata inammissibile.

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità succitate, e se la stessa è in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

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

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e

giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c – bis* del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere, in allegato, una dichiarazione, in regola con il bollo, la quale deve riportare tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero od altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.

- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione.
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero).
- se società o persona giuridica, il 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.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od 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-2 code* dell'*International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare

tutte a cura del presentatore.

- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del file *offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà

compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, 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 su supporto analogico oppure potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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 ed 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 rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte.

Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona a partecipazione telematica**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line.

Il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

In caso di offerta unica la quale sia pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore nei limiti del quarto al prezzo base si procederà, anche in presenza di istanze di assegnazione, a disporre un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni nel caso in cui vi sia la possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore; qualora non sussista tale possibilità di miglior vendita ed il creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo a base d'asta, il bene è assegnato al creditore; qualora non sussista tale possibilità di miglior vendita e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta è inferiore nei limiti del quarto al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora un creditore abbia però proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo base il bene verrà assegnato al creditore.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà ad una gara, sulla base dell'offerta più alta, con gli offerenti telematici (i quali vi prenderanno parte in via telematica) e gli offerenti analogici (i quali prenderanno parte comparendo personalmente); nel corso di tale gara, ciascuna offerta palese in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti si procederà a disporre l'aggiudicazione in favore di colui che ha proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà 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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base e un creditore ha proposto istanza di assegnazione al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line.**

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita, in caso contrario il trasferimento è fatto in favore del procuratore.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario in favore di un terzo, dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni successivi dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni, in caso contrario il trasferimento è fatto al creditore.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul:

- Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche;
- Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza e alla relazione di stima sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, e interoperabile con il portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.tribunale.cosenza.giustizia.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata per la presentazione delle offerte dovrà decorrere ininterrottamente un termine non inferiore a 60 giorni.

Il competente Giudice, ha nominato quale Custode Giudiziario il medesimo Professionista Delegato, l'avv. Giovanna Falsetti, la quale dovrà essere contattata per eventuali visite inerenti l'immobile pignorato. Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita Avv. Giovanna Falsetti (cell. 333/7388419 tel. e fax 0984/839826 – e-mail giannaeffe@yahoo.it – pec giovannafalsetti@pec.it) o presso il gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl - www.fallco.it - Servizio Assistenza Clienti Tel: +39 0444 346211 | Fax: +39 0444 1429743 -

Rende (CS), 31 Luglio 2026

Il Professionista Delegato e Custode
Avv. Giovanna Falsetti