

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. 24/2024 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 09.02.2026 dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia; considerato che appare opportuno fissare la vendita del bene pignorato costituente il LOTTO UNICO, come identificato e descritto nella Consulenza Tecnica redatta dall'Ing. Mauro Castiglione depositata agli atti della procedura, al prezzo indicato nella CTU, corrispondente a quello determinato *ex art. 568*, comma 1, c.p.c., ribassato del 15% rispetto al tentativo di vendita precedente; 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 **24 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:

Abitazione (porzione di piano mansardato) sita nel Comune di Mendicino (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n. 2, particella 52, subalterno 8 categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 89,00 (escluse aree scoperte mq 83), rendita catastale € 309,87, indirizzo Via A. Gramsci n. 6, Scala U Piano 3.

Stato dell'immobile: L'immobile è occupato.

Il prezzo base d'asta è fissato in Euro 28.050,00 (Euro ventottomilacinquanta/00);

Prezzo minimo dell'offerta Euro 21.037,50 (Euro ventunomilatrentasette/50);

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: Euro 1.122,00 (Euro millecentoventidue/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. Mauro Castiglione risulta quanto segue. Il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca successiva al rilascio da parte del Comune di Mendicino (CS) della Concessione edilizia n. 5/78 del 06.03.1978, integrata successivamente con la Concessione n. 413/03 del 09.05.2003, variante in sanatoria del precedente titolo abilitativo. Tale autorizzazione ha risanato le difformità geometriche e volumetriche dell'unità abitativa sita al piano terzo del fabbricato in seguito alla presentazione della Domanda di Condono Edilizio n. 2817 del 30.04.1986 e dell'istanza di

condono edilizio del 14.02.1990 (legge n. 47/85). In data 3 luglio 2025 è stata acquisita copia dei predetti titoli abilitativi presso il competente Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Mendicino (CS): dal raffronto del rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto con la predetta documentazione tecnica si evince la conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative dell'immobile oggetto di pignoramento, non essendo necessario, perciò, sostenere ulteriori spese per il conseguimento di eventuali altri titoli in sanatoria. Il Ctu, altresì, nel proprio elaborato peritale, riporta che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e che a seguito degli incontri tra il CTU stesso e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il CTU rappresenta che quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, il CTU precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale e che ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postogli, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile. Inoltre il CTU riporta che le risultanze catastali, sinteticamente riassunte al precedente par. 4.1, identificano univocamente l'immobile oggetto di pignoramento accertando in questo modo l'esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento. La distribuzione interna attuale dell'immobile oggetto di pignoramento rilevata dal CTU non coincide con la relativa planimetria catastale reperita telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate. Le inesattezze grafiche riguardano la mancata rappresentazione delle diverse altezze libere dei vari locali costituenti il piano mansardato e la posizione del tramezzo che delimita il corridoio centrale dal vano cucina – soggiorno. Per rettificare catastalmente queste inesattezze grafiche, si dovrà quindi presentare all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate una dichiarazione in variazione (Docfa) per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni.

Il CTU riporta che la spesa necessaria per la variazione catastale è stata solo preventivata e non eseguita come da quesito peritale. Il CTU nell'elaborato peritale indica un costo della sanatoria catastale pari a circa € 800,00.

Inoltre, in merito all'esistenza del condominio e/o dei relativi oneri gravanti sull'immobile *de quo* nella perizia risulta che, si suppone, che non vi sia nessun condominio costituito per il fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto del pignoramento immobiliare.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Ing. Mauro Castiglione, 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. Mauro Castiglione, trattasi di un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di non recente costruzione sito in zona periferica della Città di Mendicino (CS) alla C.da Croce ovvero alla Via A. Gramsci n. 6. Ad esso si accede dalla Strada provinciale N. 81, lungo la direttrice NE - SW del tratto Cosenza – C.da Pasquali del Comune di Mendicino (CS), immettendosi da località Pirillo nella traversa collinare lunga qualche centinaio di metri identificata come Via Antonio Gramsci e si giunge al fabbricato contenente l'u.i.u. oggetto di pignoramento. Esso è stato realizzato circa quarant'anni orsono e sorge sulla sommità di una collina insieme ad altri fabbricati della stessa tipologia costruttiva: si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture di buona qualità. E' circondato da una corte esclusiva ad uso condominiale recintata da un muretto in calcestruzzo sormontata da ringhiera ad elementi metallici, è pavimentata con massetto in calcestruzzo e lastre di pietra e vi si accede mediante cancello scorrevole carrabile e cancelletto pedonale. La struttura verticale portante è in cemento armato a quattro livelli con piano terra, primo, secondo e piano terzo sottotetto, solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura realizzato con tegole in laterizio. L' u.i.u. è sita al piano terzo, si presenta come una porzione di un piano mansardato la cui distribuzione interna è la seguente: vano cucina - soggiorno a cui si accede da portoncino blindato posto sul pianerottolo interno; n. 2 vani letto a cui si accede da ingresso-corridoio; bagno a cui si accede dallo stesso corridoio munito di infissi esterni in alluminio comunicante con il balcone esterno;-balconi esterni coperti aggettanti sia sul corte condominiale esterna che sul giardino. L'estensione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata ed è pari complessivamente a circa mq 93,49, comprese le pertinenze.

Per quanto riguarda le rifiniture delle predette porzioni dell'unità abitativa esse sono di discreta qualità e presentano pessimo stato di conservazione. Inoltre, il CTU circa la risposta in merito alla quantificazione della spesa necessaria per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità sul predetto immobile, ha redatto un accurato computo metrico che, tenendo conto delle cause innestanti il rilevato fenomeno di condensa che ha generato il degrado della stessa u.i.u., prevede le necessarie lavorazioni per il ripristino della stessa. In particolar modo, partendo dal rilievo metrico e fotografico effettuato all'interno ed all'esterno del fabbricato contenente l'u.i.u. oggetto di pignoramento, il CTU evince che l'unica soluzione per eliminare la condensa presente all'intradosso del solaio di copertura dell'immobile (*cfr.* Documentazione fotografica) è il rifacimento del manto di copertura dell'intero fabbricato, adagiato sul relativo solaio, la cui manutenzione compete a tutti i proprietari delle singole u.i.u. ricadenti nel fabbricato in base a tabelle millesimali relative ai singoli comproprietari, anche in assenza di costituzione in condominio del fabbricato. Da un'analisi sommaria dell'elenco dei subalterni assegnati nel fabbricato ricadono 9 u.i.u. di cui 5 appartamenti distribuiti fra i piani primo e terzo e 4 magazzini siti al piano terra. Il costo di tali lavorazioni si evince dal citato computo metrico, redatto sulla base del Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria Anno 2025, ed è pari ad € 63.255,98. Ad esso vanno aggiunte le spese tecniche ed amministrative, stimate forfettariamente in € 5.000,00, per un totale approssimato di circa € 68.255,98 $\approx$ € 68.000,00.

In definitiva, il costo dei lavori necessari per l'eliminazione delle infiltrazioni da condensa sul manto di copertura del fabbricato contenente l'u.i.u. oggetto di pignoramento, è pari a circa € 68.000,00.

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 avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni ed integrazioni), purchè 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 24 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
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia.
- 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, 1/2, 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 (botone *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 rimesto 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), 07 Agosto 2026

Il Professionista Delegato e Custode
Avv. Giovanna Falsetti