Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.ssa ASSUNTA GIOIA

Procedura n.161/2023 R.G.E.I.

Professionista Delegato avv. Luca Fiorita

Custode Giudiziale avv. Luca Fiorita

Gestore Zucchetti Software Giuridico

**** *** ****

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **avv. Luca Fiorita**, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 30.10.2024, rinnovata il 27.05.2026, redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n.83 convertito in legge 6 agosto 2015 n.132, visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c., rende noto quanto segue:

il giorno **25.02.2027 alle ore 10:00** presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci, VI piano, **sala asta n.2**, è fissata la vendita senza incanto per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.570 e ss c.p.c. dell'immobile di seguito descritto:

Lotto N.1: diritto di piena proprietà (1/1) dell'immobile sito nel Comune di Cosenza alla Via Popilia n. 252/E, posto al 5° piano, composto da cucina, salone, tre camere, due bagni, ripostiglio e corridoio. L'immobile è dotato di ascensore che permette di raggiungere il livello del piano del bene in vendita. L'immobile ha una superficie calpestabile di circa mq.122,65 ed una superficie commerciale totale di mq.133,42. L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 4, particella 293, sub.14, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, rendita catastale **Euro 503,55**. L'immobile è adibito ad abitazione. Rispetto allo stato dei luoghi è necessario correggere la

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

planimetria catastale per alcune "leggere" difformità sulla disposizione dei tramezzi interni. Al sub.14 è associata anche una piccola cantina di circa mq.6,45 di forma rettangolare posta al piano terra, utilizzata come deposito. **L'immobile è occupato.**

Prezzo base d'asta: Euro 57.057,77; limite dell'offerta al massimo ribasso pari ad ¼ del prezzo base c.d. prezzo minimo: **Euro 42.793,33;** cauzione minima pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto a seguito di aggiudicazione; rilancio minimo in caso di più offerte valide non inferiore ad **Euro 1.100,00**.

Per una dettagliata descrizione dell'immobile, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso, si fa espresso rinvio alla relazione che deve intendersi per intero richiamata e trascritta, dell'esperto estimatore consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta (sito consultabile www.fallcoaste.it).

In ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

B) 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

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

C) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato;

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura*);* le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin dall'offerta le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito del saldo del prezzo di aggiudicazione, restano a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

E) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

F) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

G) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine comunque non inferiore a 90 giorni, indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La modalità di svolgimento dell'asta è quella **sincrona mista**, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: **sala asta n.2 messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, VI piano.**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

26.02.2015 n.32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA ART.12 D.M. 32/2015

Coloro i quali intendono partecipare alla vendita in forma telematica dovranno:

1. Ai sensi dell'art.12 co.4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art.12 co.5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"; nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata anche in copia per immagine, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 D.M. 32/2015.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

2. Effettuare il bonifico sul conto del gestore **Zucchetti Software Giuridico alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT71X0306911884100000010203**; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, l'offerta sarà considerata inammissibile. **Per ragioni di "segretezza dell'offerta", il bonifico dovrà riportare quale causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né altro elemento che connoti la procedura.**

3. Ai sensi dell'art.12 D.M. 32/2015 presentare entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione in regola con il bollo (attualmente pari ad €.16,00 da pagare telematicamente con il sistema PagoPa), contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; la dichiarazione di volere usufruire delle c.d. Agevolazioni Acquisto Prima Casa se l'offerta è finalizzata all'acquisto di un immobile

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

per il quale si intende usufruire delle relative agevolazioni fiscali; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, il termine per il pagamento del saldo prezzo, delle spese e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione né inferiore al termine minimo di 90 giorni, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione che non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile e l'indirizzo email ove ricevere le comunicazioni; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

4. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

5. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

6. salvo quanto disposto nel successivo punto n.7), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine non inferiore a giorni 90 indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

7. in caso di richiesta ex art.41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

8. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto;

9. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231 (DICHIARAZIONE IN TEMA DI ANTIRICICLAGGIO); se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 quarto comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto;

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

10. il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita;

11. 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 o un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha – 2 code dell'International Organization for Standardization.

12. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art.26 del Decreto.

13. Trasmettere l'offerta e i documenti allegati ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett.n) e l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

14. Ai sensi dell'art.15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore 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. Agli effetti della concreta applicazione dell'art.15 DM 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio " giustizia", le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

15. In ogni caso per dettagliate informazioni si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (https://pst.giustizia.it), sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA/CARTACEA (IN BUSTA CHIUSA)

Coloro i quali intendono partecipare alla vendita in forma analogica dovranno:

1) Presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico con dichiarazione in regola con il bollo (attualmente pari ad €.16,00), da recapitarsi in busta chiusa, comparendo presso lo studio del professionista delegato avv. Luca Fiorita, sito in

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

Cosenza alla Piazza B. Zumbini n.46, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara;

2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, nessun altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura , né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) All'offerta dovrà essere allegata nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonchè un assegno circolare non trasferibile con la seguente intestazione "Trib. Cs – Proc. n.161/2023 R.G.E.I. (Fiorita)" per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

4) L'offerta dovrà contenere: **a)** il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; la dichiarazione di volere usufruire delle c.d. Agevolazioni Acquisto Prima Casa se l'offerta è finalizzata all'acquisto di un immobile per il quale si intende usufruire delle relative agevolazioni fiscali; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, il termine per il pagamento del saldo prezzo, delle spese e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione né inferiore al termine minimo di 90 giorni, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione che non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'eventuale recapito di telefonia mobile e l'indirizzo email ove ricevere le comunicazioni; o**)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

5) Ai fini del versamento della cauzione con <u>bonifico in caso di modalità analogica di presentazione dell'offerta</u> le coordinate Bancarie del conto corrente intestato alla procedura (Trib. Cs – Proc. n.161/2023 R.G.E.I. (Fiorita) sono (IBAN): IT07G0303216201010001059262 **CREDEM Agenzia 2 Cosenza;** il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

6) Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non sia presente il giorno fissato della vendita;

7) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

8) salvo quanto disposto nel successivo punto n.9), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine non inferiore a giorni 90 indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

9) in caso di richiesta ex art.41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

10) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto;

11) nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231 (DICHIARAZIONE IN TEMA DI ANTIRICICLAGGIO); se nel

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 quarto comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto;

12) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita;

13) 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 o un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha – 2 code dell'International Organization for Standardization.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche, esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso le sale d'aste messe a disposizione dal Tribunale di Cosenza, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza Via Antonio Guarasci VI piano Sala Asta n.2, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al prezzo base stabilito dell'immobile oltre il limite di un

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

quarto; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

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

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Si precisa che in caso di più offerte valide ai sensi dell'art.573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad Euro 1.100,00.

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

La gara sarà dichiarata chiusa quando siano trascorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo; (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate; (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Pertanto, in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt.573 c.p.c. e 574 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573 2° co. c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 commi 1, 2 e 3 c.p.c. a cura della società Zucchetti Software Giuridico, in base alla Convenzione stipulata con il Presidente del Tribunale, la quale curerà la pubblicità della vendita attraverso la pubblicazione di un estratto del presente avviso nel termine di 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 570 c.p.c. attraverso l'inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della consulenza di stima, oltre che sul quindicinale sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.asteannunci.it www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, anche sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche (PVP). Più in particolare sulla base della convenzione stipulata dal presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.09 ed interoperabile con il Portale vendite Pubbliche del Ministero di giustizia;
- Informativa tramite contact center " Info Aste";

Avv. Luca Fiorita
Patrocinante in Cassazione
Piazza B. Zumbini, 46
Tel./Fax 098435612
87100 Cosenza
pec:avv.lucafiorita@pec.giuffre.it

- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'App GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone-ipad-ipod touch) con il sistema di geo localizzazione;
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita avv. Luca Fiorita pec: avv.lucafiorita@pec.giuffre.it - cell. 337274432. Per tutta la disciplina della vendita, si fa espresso rinvio alle vigenti norme di legge ed all'ordinanza emessa dal G.E..

Cosenza, li 30.10.2026

Il Professionista Delegato

avv. Luca Fiorita

