

## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Prima – Ufficio Fallimenti  
Giudice Delegato dott.ssa Francesca FAMILIARI  
Curatore dott. Sergio TENUTA  
Fallimento nr. 35/2016

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Il sottoscritto dott. Sergio TENUTA, Curatore nella procedura fallimentare in epigrafe, visti gli artt.107 c.1 L.F., 569 ss. c.p.c.,

#### FISSA

per il giorno **24/05/2024 alle ore 09:15**, dinanzi a sé, nella sala aste n.1 presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza**, via Antonio Guarasci, piano VI, la vendita senza incanto con modalità telematica **"sincrona mista"** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp.att. c.p.c. e al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### LOTTO E

**Piena proprietà**

**Prezzo base: € 23.700,00**

**Limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo: ribasso pari a ¼ del prezzo base): € 17.775,00**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00**

##### **Descrizione dell'immobile:**

*APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO "VILLINO", IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO NEL COMUNE DI CERISANO (CS), FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO EDILIZIO "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE" AUTORIZZATO CON PERMESSO A COSTRUIRE N°1364 DEL 19.10.2007.*

*L'IMMOBILE - CHE PRESENTA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 193,00 - È DISPOSTO SU QUATTRO LIVELLI: -PIANO SEMINTERRATO (S1), DESTINATO A GARAGE E LOCALE DI SGOMBERO; -PIANO TERRA (T) CON IL LOCALE CUCINA, RIPOSTIGLIO, BAGNO E ZONA SOGGIORNO-PRANZO; PIANO PRIMO (1°) DESTINATO A ZONA NOTTE CON N°3 STANZE DA LETTO E LOCALE DA BAGNO; PIANO SECONDO (2°) SOTTOTETTO NON ABITABILE (SOFFITTA). I PIANI S1, T, E 1° SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA IN C.A.; AL PIANO SOTTOTETTO È POSSIBILE ACCEDERE DAL DISIMPEGNO DEL PIANO 1° ATTRAVERSO APERTURA GIÀ REALIZZATA NEL SOLAIO E SCALA IN FERRO GIÀ ESISTENTE.*

*SI RIMANDA PER I DETTAGLI ALLA RELAZIONE DI STIMA REDATTA DALL'ING. CARLO DE ROSE E ALLA RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA REDATTA DALL'ING. SIMONE FERRISE*

**Dati catastali:**

L'U. I., GIÀ DENUNCIATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERISANO (COD.C515), **FOGLIO N°9, P.LLA N°303, RISULTA CENSITA ED IDENTIFICATA CON IL SUB N°6, CAT. A/7, CLASSE U, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA € 812,13.**

DELL'APPARTAMENTO FA PARTE ANCHE LA QUOTA PARI AD 1/6 DELL'AREA URBANA DI 360 MQ INDIVIDUATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERISANO AL FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°9.

L'IMMOBILE CONFINA: A NORD CON ALTRA U.I. (SUB N°7); AD OVEST CON TERRENO (P.LLA 272) COSTITUENTE IL "LOTTO C" DELLA LOTTIZZAZIONE "SAPORITO COSTRUZIONI S.A.S.", LOCALITÀ COZZO LA TORRE; A SUD CON ALTRA U.I. (SUB N°5); AD EST CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE (P.LLA 267).

#### **Disponibilità del bene:**

L'immobile è libero.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità **senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista"** di cui all'art.22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Edicom Finance S.r.l.** quale **gestore della vendita telematica**, società iscritta nel registro di cui agli artt.3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - PDG d'iscrizione n.3 del 4/8/2017 -. Pertanto le offerte d'acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "*forma cartacea*"). Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al Curatore secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula, sia quelli "*virtuali*" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avverrà innanzi al sottoscritto Curatore, nel luogo e nella data già indicati per la vendita.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti 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 degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 c.5 DPR 380/2001 e all'art.40 c.6 della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova per come meglio descritto nella perizia del CTU Ing. Carlo DE ROSE e nella relazione tecnica integrativa a firma dell'Ing. Simone FERRISE 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

L'immobile venduto, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art.560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art.560 c.p.c. vigente.

Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. A seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, la proprietà del bene sarà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile e, in casi eccezionali, con decreto di trasferimento. In quest'ultimo caso, il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Curatore fallimentare e a spese della procedura fallimentare.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, ecc.), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario. Ove detto versamento dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella misura che gli sarà comunicata dal Curatore nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato sarà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Gli elaborati peritali saranno disponibili per la consultazione, unitamente al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art.571 c.1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile appreso alla massa fallimentare personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA" (IN BUSTA CHIUSA)**

L'offerta d'acquisto in modalità "*analogica*", dovrà essere depositata - presso lo studio del Curatore dott. Sergio TENUTA, sito a Cosenza in Viale Falcone n.182, entro le ore 13:00 del giorno che precede quello fissato per la vendita, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. L'offerta dovrà essere contenuta in

**duplice busta chiusa.** Sulla prima busta chiusa anonima dovrà essere presente solo l'indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione - né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata, contenente l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché - a pena di inefficacia - un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**FALLIMENTO N.35/2016**" per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che sarà valutata dal Curatore per l'individuazione della migliore offerta).

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerta di acquisto - sulla quale andrà apposta marca da bollo da Euro 16,00 - dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento d'identità del rappresentante legale;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del Curatore;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che sarà valutata dal Curatore per l'individuazione della migliore offerta);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Coloro che intendano presentare offerta di acquisto in forma "telematica" devono, ai sensi dell'art.12 c.4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"), che potrà essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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 c.5 D.M.132/2015, a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Ai sensi degli artt.12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

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

Ai sensi dell'art.14 D.M. 32/2015 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.

L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al Curatore non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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) l'indicazione del Curatore;
  - f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
  - h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Curatore per l'individuazione della migliore offerta);
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che sarà valutata dal Curatore per l'individuazione della migliore offerta);
  - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo

(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2 c.7 D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Quando l'offerta è trasmessa con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al Curatore né ad altro elemento che connoti la procedura.

La cauzione sarà trattenuta dalla procedura in caso di successivo rifiuto all'acquisto da parte dell'aggiudicatario. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine precedentemente indicato (o se è proposta da un soggetto che ha già presentato un'offerta nella stessa gara) e se la cauzione non è prestata secondo le modalità indicate nell'avviso di vendita.

Il Curatore avvisa che, ai sensi dell'art.15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico, seguendo le indicazioni previste nel paragrafo *Modalità di presentazione dell'offerta "analogica" (in busta chiusa)*. Il Curatore avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione. Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente – Portale delle vendite pubbliche – modulo web – offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)).

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI**

Il Curatore procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno, nel luogo e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal Curatore - che ne controllerà la regolarità - alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del Curatore onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sala aste.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile per poter partecipare alla gara; mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale inviate via email dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e di connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

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 i rilanci minimi precedentemente indicati. La gara sarà dichiarata chiusa trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.



Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine fissato dall'avviso di vendita;
- le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo: ribasso pari a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base);
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o il mancato deposito della fideiussione, laddove prevista, secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

##### In caso di offerta unica

- Qualora sia presentata un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base dell'immobile come sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Curatore potrà dar luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

##### In caso di pluralità di offerte

- Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, tutti gli offerenti saranno invitati ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 60 secondi per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- I. dell'entità del prezzo;
- II. dell'ammontare delle cauzioni prestate;



III. delle forme, 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 bene sarà aggiudicato 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 bene sarà aggiudicato a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Il Curatore disporrà la restituzione degli assegni e/o delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

Non saranno 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 Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e degli oneri tributari dovrà essere versato - entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta - mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Curatore. Tuttavia, l'aggiudicatario - **fino a 10 giorni prima della scadenza del predetto termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** - avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con **comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata o PEC** - a pagare anticipatamente sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**) di **prorogare** il termine del pagamento di **massimo 60 giorni**, previo versamento di un ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n.646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n.385, e il creditore fondiario abbia formulato istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art.41 T.U.B., ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Curatore specificherà all'aggiudicatario, con comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il

restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. È fatta salva la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal Curatore, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Curatore l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma c.p.c. il notaio - nel caso di rogito notarile - o il giudice delegato - nel caso di decreto di trasferimento - inserirà la seguente dizione *"Rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

L'aggiudicatario, nel termine previsto per il versamento del saldo prezzo, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e delle spese inerenti al trasferimento dell'immobile.

La somma da versare unitamente al saldo prezzo, per oneri tributari e spese, sarà comunicata dal Curatore all'aggiudicatario entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione.

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

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, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

#### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

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

La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto e il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nonché alle norme di legge.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

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

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) .

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](http://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";

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

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore e dalla Cancelleria fallimentare a chiunque vi abbia interesse contattando il Curatore – dott. Sergio TENUTA – con studio a Cosenza in Viale Falcone n.182, al seguente recapito telefonico 329.1623761, oppure dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911 e fax 041.5361923, sede di Palermo tel. 091.7308290 e fax 091.6261372; back office c/o la cancelleria del Tribunale di Cosenza con personale qualificato; chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com); e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).

Cosenza, 12/12/2023

Il Curatore  
Dott. Sergio TENUTA

