



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Fallimento N. 28/2010

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Rosaria Savaglio

Curatore: Associazione Professionale "Concordia"

* * *

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI SINCRONA MISTA

L'Associazione Professionale "*Concordia*" con sede in Cosenza (CS) alla Via F. Acri n. 3, nominata Curatore del Fallimento società "**ORESTE RUFFOLO EREDI s.a.s. di Ruffolo Francesca & C.**" - Trib. CS n. 28/2010 RF, in persona degli avvocati Enrico Fiertler e Mario Zema che sottoscrivono il presente avviso in rappresentanza dell'Associazione Professionale:

- vista l'approvazione dell'integrazione al programma di liquidazione predisposto dal Curatore in data 22/06/2020 avente ad oggetto la cessione dei beni mobili appartenenti alla società fallita;
- visto il successivo provvedimento del Giudice Delegato del 27/01/2022 di autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione;
- visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO

Che, in data **19.01.2027 dalle ore 10,15 alle ore 11,00** si procederà alla **vendita competitiva in modalità sincrona mista senza incanto**, presso la Sala Aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza via Antonio Guarasci, piano VI stanza n. 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del Gruppo Edicom <https://www.garavirtuale.it/>, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 (fabbricato) corrispondente alla **"Quota C"** della planimetria catastale aggiornata:

1) - Il lotto posto in vendita comprende:

a) un **fabbricato indipendente a due piani f.t. e locale seminterrato**, sito in Cosenza con accesso dalla via Donato Bendicenti, riportato in catasto fabbricati al **fgl. 23, p.lla 129**, composto da 5 unità immobiliari ovvero:

sub. 1 (cat. C/2 di 195 m²); **sub. 2** (cat. A/2 di 7 vani); **sub. 3** (cat. A/3 di 3,5 vani); **sub. 4** (cat. A/2 di 7 vani); **sub. 5** (cat. A/3 di 4 vani) oltre ai beni comuni non censiti **sub.ni 7-8** (scale e corte), con annesso cortile pertinenziale di ampia metratura;

nonché da:

b) al CF fgl. 23 p.lla 129 **sub. 9** (cat. C/6) cons. circa 38 m²; al CF fgl. 23 p.lla 289 **sub. 1** (cat. C/6) cons. 1 m²

(box auto di pertinenza della villa - cfr. perizia arch. Giuseppe Patafi);

c) le neoformate **particelle annesse alla già indicata area cortilizia pertinenziale come di seguito**

catastralmente identificate:

al CT fgl. 23 p.lla 284 - pascolo - sup. 13 m²;

al CT fgl. 23 p.lla 287 - incolto sterrato - sup. 176 m²

al CF fgl. 23 p.lla 291 cat. F/1 (unità collabente) - sup. 17 m²

-VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € 534.187,00

Prezzo base d'asta: € 534.187,00 – ribasso -10% programmato **€ 480.768,30** oltre oneri di aggiudicazione –

rilanci minimi pari ad €. 2.000,00 - cauzione 10% del prezzo offerto - **offerta minima accettata: €. 360.576,23**

(pari al 75% del prezzo base d'asta indicato);

LOTTO 2 (fabbricati) corrispondente alla “Quota A” della planimetria catastale aggiornata:

il lotto comprende:

a) un capannone industriale sito in Cosenza (di 1.390 m²) con annessa **corte pertinenziale** (di oltre 1.000 m²) con accesso indipendente dalla via Donato Bendicenti, riportato in catasto fabbricati (CF) al **fgl. 23, p.lla 242** - cat. D/7 valore € 291.178,00;

nonché

b) le neo formate particelle di **terreno edificabile** annesse alla sopra citata corte pertinenziale del valore € 183.000,00 così catastralmente identificate:

al CF fgl. 23 - p.lla 269 cat. F/1 sup. 305m²

al CT fgl. 23 - p.lla 282 pascolo sup. 121 m²

al CT fgl. 23 - p.lla 285 incolto sterrato sup. 40 m²

al CT fgl. 23 - p.lla 294 cat. F/1 sup. 456 m²

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € 474.178,00 -

Prezzo base d'asta: €. 474.178,00 - ribasso -10% programmato € 426.760,20 oltre oneri di aggiudicazione –

rilanci minimi pari ad €. 2.000,00 - cauzione 10% del prezzo offerto; **offerta minima accettata: €. 320.070,15**

(pari al 75% del prezzo base d'asta indicato);

LOTTO 3 (terreni) corrispondente alla "Quota B" della planimetria catastale aggiornata:

Il lotto posto in vendita comprende:

a) terreno edificabile **sito nel comune di Cosenza** (alla condizioni e con i vincoli di cui alle perizie Patafi / Bartucci citate) con accesso indipendente dalla Via D. Bendicenti composto dalle neoformate particelle così come di seguito catastalmente identificate:

al CT fgl. 23, p.lla 73 area rurale - sup. 310 m²

al CT fgl. 23, p.lla 283 pascolo - sup. 52 m²

al CT fgl. 23, p.lla 286 incolto sterrato - sup. 26 m²

al CT fgl. 23 p.lla 288 orto irriguo - sup. 5.825 m²

al CF fgl. 23 p.lla 290 sub. 1 cat. F/2 (unità collabente) - sup. 909 m²

al CT fgl. 23 p.lla 292 area rurale - sup. 19 m²

al CT fgl. 23 p.lla 293 pascolo cespugliato - sup. 196 m²

al CT fgl. 23 p.lla 295 pascolo cespugliato - sup. 115 m²

al CT fgl. 23 p.lla 296 pascolo cespugliato - sup. 48 m².

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € 1.023.000,00 (euro unmilioneventitremila/00)

Prezzo base d'asta: €. 1.023.000,00 - ribasso -10% programmato € 920.700,00 oltre oneri di aggiudicazione

– rilanci minimi pari ad €. 2.000,00 - cauzione 10% del prezzo offerto; **offerta minima accettata: €. 690.525,00**

(pari al 75% del prezzo base d'asta indicato);

LOTTO 4 (terreni)

- nel comune di S. Fili (CS):

terreno complessivamente identificato al catasto terreni al **fgl. 11:** p.lla 43 -1 ettaro 16 are 20 cent. - cat. CF -

valore € 10.341,80; p.lla 116 - 64 are 60 cent. - cat. CF - valore € 5.749,40.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € **16.091,20**

Prezzo base d'asta: €. 16.091,20 - ribasso -10% programmato 14.481,90 – 10% NUOVO RIBASSO E COSI'

€ 13.033,87 – 10% nuovo ribasso € 11.730,48 **offerta minima accettata: € 8.797,86 (pari al 75% del prezzo base d'asta indicato);**

* * *

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI POSTI IN VENDITA

Si precisa in particolare che i lotti 1, 2, 3 così come posti in vendita sono specificamente descritti nelle relazioni di stima a firma dell'Architetto Architetto Giuseppe Patafi e dell'Architetto Carmine Bartucci. Tuttavia la Curatela dopo i primi esperimenti di vendita andati deserti ha ritenuto che per poter alienare singolarmente i lotti 1, 2 ,3 gli stessi avrebbero dovuto essere dotati di accessi indipendenti, condizione indispensabile per renderli maggiormente appetibili sul mercato. A tal proposito deve infatti osservarsi che i tre lotti sopra indicati facevano originariamente parte di un'area asservita ad un unico complesso industriale, con la conseguenza che l'accesso ad essi avveniva attraverso una porzione di terreno che non è stata appresa alla massa dell'attivo fallimentare poiché rimasta in capo ai fratelli Ruffolo Antonio e Ruffolo Paola estranei alla procedura concorsuale.

Per le ragioni sopra esposte la Curatela ha quindi temporaneamente sospeso la vendita dei tre lotti e, previa autorizzazione del GD, ha provveduto a conferire l'incarico al geometra Ferruccio Caruso affinché procedesse, mediante adeguato frazionamento di un'area comune, a creare tre accessi indipendenti ai lotti medesimi in modo che ciascuno di essi possa essere alienato anche ad acquirenti diversi.

A seguito del citato frazionamento sono state quindi generate delle nuove particelle che la Curatela ha provveduto ad accorpare a ciascun lotto originario secondo le indicazioni fornite dal geometra Ferruccio Caruso che ha razionalizzato gli accessi rendendoli di fatto indipendenti.

Si ritiene altresì necessario già in questa sede avvisare i potenziali acquirenti che sebbene la Curatela abbia creato tre accessi indipendenti per ciascun lotto, in ogni caso l'ingresso attuale - delimitato dalla

recinzione realizzata decenni orsono dall'impresa *in bonis* - insiste su una fascia di terreno "**area demaniale**" che, per come graficamente rappresentato nella planimetria catastale aggiornata, corre parallelamente al piano stradale e che deve essere necessariamente attraversata prima di poter entrare all'interno dei lotti 1,2,3 posti in vendita. Allo stesso modo si precisa che per accedere all'interno dei lotti 1, 2 e 3 è necessario attraversare la particella nr. 268 (vedi planimetria) con qualità "*relitto stradale*", che sebbene ricada nell'area attualmente delimitata da recinzioni realizzate decenni orsono dall'impresa *in bonis*, è di fatto appartenente al demanio strade del Comune di Cosenza.

Ciò comporta che i partecipanti alla vendita si intendono sin d'ora edotti di tale circostanze con esclusione di qualsivoglia responsabilità in capo alla Curatela per eventuali futuri adempimenti e/o regolarizzazioni amministrative con gli Enti che gestiscono le aree demaniali.

Le perizie ed i relativi aggiornamenti, planimetrie e certificato di destinazione urbanistica sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sui siti infra indicati, e devono essere previamente esaminate dall'offerente; ad essi si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica.

Visita degli immobili

Il Curatore, **Associazione Professionale Concordia** è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, ai sottoscritti professionisti, contattando il numero telefonico 0984.21508 - 346.0938646, ovvero tramite mail all'indirizzo mail : **sociconcordia@pec.it**

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e le forme pubblicitarie sono regolate dalle CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA allegate al presente avviso.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le condizioni comprendono sia le modalità per l'asta telematica (A) sia quelle dell'asta analogica (B) perché sono pensate per essere idonee all'asta sincrona mista.

PARTE GENERALE

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate **ex art. 108 c. 2 L.F.** a cura e spese della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
3. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore **a quello fissato quale base d'asta.**
4. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 5 . **Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).**
7. **Visti gli artt. 107 LF, 569, 574 e 587 cpc, l'aggiudicatario provvisorio avrà facoltà fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, (obbligandosi contestualmente - con comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata o PEC - a pagare 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.**
8. Gli immobili sono liberi da persone e da cose.

9. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con **rogito notarile** a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e oneri di trascrizione, il compenso del Notaio **per il rogito e relativi adempimenti saranno a carico dell'aggiudicatario.**

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica identificato in EDICOM SERVIZI S.R.L. - GRUPPO EDICOM – portale **www.garavirtuale.it** e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.

Il medesimo Presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.

Dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario intestato al gruppo Edicom ed il versamento della cauzione (esclusivamente in ipotesi di presentazione di offerta telematica) (non per le offerte "analogiche"), dovrà essere versato sul conto corrente intestato al Gestore ed identificato dal seguente codice IBAN: IT 02A 0326812000052914015770 c/o Banca Sella. - causale "FALLIMENTO ORESTE RUFFOLO EREDI S.A.S. Trib. Cosenza 28/2010 RF - Lotto N° xxx (indicare il numero del lotto).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica

contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120) salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti fissati al punto 7) del superiore AVVISO;

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il servizio di assistenza a cura del Gestore della Vendita Telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: *contact center* vendite telematiche: Tel. 041.8622235; sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it; chat online disponibile sul portale <https://www.garavirtuale.it>.

B) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (cartacea).

L'offerta può essere presentata oltre che personalmente anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale, ovvero da un avvocato per persona da nominare.

L'offerente dovrà allegare alla istanza una cauzione d'importo pari 10% del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato al fallimento con la seguente causale: Trib. Cosenza 28/2010 RF - "FALLIMENTO ORESTE RUFFOLO EREDI S.A.S Lotto n. xxx", essendo posti in vendita più lotti.

L'offerta di acquisto deve essere munita, per la sua validità, di **marca da bollo di euro 16,00** e deve essere depositata entro le h. 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì), presso lo studio del Curatore "Associazione Professionale Concordia" c/o studio legale "Fiertler" sito in Cosenza (CS) alla Via F. Acri, n. 3, in busta chiusa anonima recante solo l'indicazione del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve essere corredata dei seguenti documenti:

I) assegno circolare non trasferibile;

II) dichiarazione di offerta di acquisto contenente:

a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il

domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita;

e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

f) **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti fissati al punto 7) del superiore AVVISO;**

g) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

La Curatela, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata e al numero telefonico riportato indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà

con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via analogica l'offerente deve presentarsi nel giorno e l'ora della gara presso la Sala Aste **messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza via Antonio Guarasci, piano VI stanza n. 1.**

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore.

L'offerente che ha formulato la **domanda in via analogica** potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerta potrà essere presentata da un avvocato per persona da nominare ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 c. 3 e 583 cpc.

L'offerente, anche munito di procura speciale o per persona da nominare, che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, 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* e presenti personalmente ammessi alla gara

sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, *off line*, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 3, L.F.

In caso di aggiudicazione per **persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre *tre giorni* dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

L'atto notarile presso il Notaio individuato a scelta dell'aggiudicatario provvisorio sarà stipulato solo

dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario a cui carico sono anche le spese e competenze del Notaio per l'atto di trasferimento.

Per gli immobili realizzati in tutto o in parte in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante bonifico bancario sul conto intestato a: "FALLIMENTO ORESTE RUFFOLO EREDI S.A.S. Trib. Cosenza 28/2010 RF, acceso presso **CREDEM - Agenzia di RENDE (CS)** IBAN IT50Z0303280880010001247290 , con la seguente causale: **FALL. ORESTE RUFFOLO EREDI S.A.S. Trib. Cosenza 28/2010 RF - Saldo prezzo Lotto n° xxx** ".

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario provvisorio sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari.

L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC o raccomandata.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa " o di altre agevolazioni previste dalla legge. dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o inviatogli via mail all'indirizzo

che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura **mediante assegno circolare non trasferibile intestato** a: Trib. Cosenza 28/2010 RF - FALL. ORESTE RUFFOLO EREDI S.A.S. saldo prezzo lotto n. xxx

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato Edicom Servizi s.r.l. in qualità di "Soggetto Legittimato alla Pubblicazione" anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 30 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi degli artt. 107 comma 1 ultima parte L.F. e 490, 1 comma c.p.c.;

- Le perizie di stima descrittive del compendio immobiliare, richiamate nel presente bando di gara, saranno pubblicate e visionabili sui siti: www.garavirtuale.it; **www.asteannunci.it**; **www.canaleaste.it**; **www.asteavvisi.it**; **www.rivistaastegiudiziarie.it**, nonché sul quotidiano "***Il Quotidiano del Sud***", almeno 7 giorni prima dell'inizio della vendita telematica. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali **www.garavirtuale.it**.

Cosenza lì, 09.10.2026

Il Curatore Associazione Professionale Concordia
avv. Enrico Fiertler - avv. Mario G. Zema n.q.