TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia
Professionista delegato e Custode Giudiziario avv. Luca Trimboli
Procedura di espropriazione immobiliare nr. 12/2020 R.G.E.I
AVVISO DI VENDITA SINCRONA IN MODALITA' TELEMATICA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avvocato Luca Trimboli, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'*art. 591 bis c.p.c.* nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione del 08.01.2025 – 18.02.2025 e 09.06.2026, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 25 febbraio 2027, alle ore 15:30** dinanzi a sé presso il proprio studio sito in Cosenza, alla via G. Minzoni, n. 10, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona telematica tramite **la piattaforma www.fallcoaste.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32. In particolare, all'ora e al giorno fissato per l'udienza, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste relative alle offerte d'acquisto (da presentare esclusivamente con la modalità telematica) tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it**

OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: Euro 50.131,98- prezzo minimo dell'offerta ammesso: Euro 37.598,99 – aumento minimo in caso di gara: Euro 1.002,64

Piena proprietà per l'intero di unità immobiliare situata in Comune di Luzzi (CS), Contrada Cavoni n.77, **riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS) al foglio 41, particelle graffate 315 Sub 6 e 315 sub. 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale:156 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte:133 mq, Rendita € 309,87, indirizzo Contrada Cavoni n. snc- Piano T-1** (sub 6 – appartamento-; sub 7 corte) **, costituita da:** immobile posto al primo piano e piano terra (vano scala), situato in un edificio a 2 piani fuori terra oltre sottotetto, con corte e parcheggio all'interno. La struttura portante dell'opera è in muratura; l'immobile al piano Terra è composto da un vano scala; l'immobile al piano Primo è composto da un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere da letto, 1 bagno, un disimpegno, un balcone. Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, le porte in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento a metano oltre che di 2 condizionatori. In particolare nel soggiorno sono presenti n. 2 fan coil. Esso è dotato di impianto solare termico/fotovoltaico.

È presente al piano secondo un sottotetto trasformato in una piccola abitazione, non sono stati riscontrati progetti a riguardo. Esso è composto da una camera giorno, una camera da letto, un bagno ed una lavanderia. L'altezza è variabile, meglio descritta nella planimetria allegata alla perizia. È dotato di acqua e di corrente elettrica, gli infissi sono in alluminio, le porte in legno. È dotato di pavimentazione e ben rifinito, fatta eccezione della zona lavanderia che necessita di ulteriori rifiniture. Nel sottotetto si accede attraverso il vano scala, vano scala facente parte dell'immobile pignorato al piano primo. L'appartamento ricavato nel sottotetto risulta abusivo. La sanatoria di un sottotetto non abitabile

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSi= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

trasformato abusivamente è possibile se l'opera rispetta i requisiti igienico-sanitari e urbanistici (altezza, rapporti aeroilluminanti) vigenti al momento della richiesta, secondo il principio della "doppia conformità" o tramite le nuove norme del "Salva-Casa". Richiede il cambio di destinazione d'uso e il pagamento di sanzioni, doppie rispetto agli oneri di costruzione. LA SANATORIA SI PUÒ EFFETTUARE SE L'ABUSO È STATO REALIZZATO IN DATA SUCCESSIVA A FINE AGOSTO 2009 in poi, data di approvazione del PSC nel Comune di Luzzi, questo è stato appurato presso l'ufficio urbanistica. La superficie commerciale del sottotetto è di circa 85 mq. Per regolarizzare l'immobile creato nel sottotetto è stato calcolato un valore di € 10.000,00 comprensivo di oneri comunali e progettazione sia urbanistica che catastale. In alternativa alla SANATORIA si può effettuare Il RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI del sottotetto, ciò comporta la rimozione delle opere abusive (tramezzi, impianti, finiture, aperture non autorizzate) per riportare l'ambiente alla sua destinazione d'uso originaria. COSTO RIPRISTINO EURO € 10.500,00 iva compresa.
Si precisa, inoltre, quanto appresso:
PIANO TERRA -SUPERFICIE VANO SCALA = 18,00 MQ; SUPERFICIE COMMERCIALE = 18,00 MQ-
PIANO PRIMO -SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO ESCLUSI I BALCONI = 91,85 MQ ; SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO ESCLUSI I BALCONI = 119,44 mq ; SUPERFICIE BALCONI PIANO PRIMO = 11,89 mq ; ALTEZZA PIANO PRIMO = 2,75 mt ;SUPERFICIE COMMERCIALE = (119,44 + 11,89 *0.30 (DPR 138/98)) mq = 123 mq;
CORTE - SUPERFICIE CORTE = 406,00 mq circa.
SOTTOTETTO- E' STATA CONSIDERATA SOLO LA SUPERFICIE DOVE L'ALTEZZA RISULTA ≥ 1,50 mt; SUPERFICIE LORDA = 91 mq; SUPERFICIE UTILE = 78 mq.
I riferimenti edilizi riguardo l'immobile oggetto di vendita sono: Domanda di Condono del 31.12.1986 - prot. n. 15798 – Fascicolo n. 1392/86 ; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 18 del 26.08.2004 ; DIA prot. 13109 del 06.10.2008; Cilas - c. univoco Sue n. 1118 - prot. n. 13854 del 22.11.2022.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato (I.C.E. _ 0,40 mq/mq)

Stato del compendio pignorato: occupato dall'esecutato

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione degli immobili, la situazione di fatto e di diritto, l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili, nonché per ciò che concerne il rispetto delle disposizioni normative in materia edilizia ed in materia urbanistica. La perizia di stima è consultabile, oltre che presso lo studio dello scrivente professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale.

OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona" in modalità telematica per il tramite della società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 scelta dal Tribunale per svolgere le funzioni di gestore della vendita telematica attraverso il portale **www.fallcoaste.it**
Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica partecipando alle operazioni di vendita con la medesima modalità.

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSI= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n° 32 artt. 12 e seguenti 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.
Il Professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e presenzierà all'eventuale gara tra gli offerenti.

***

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 comma 4 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, l'offerta dovrà essere trasmessa 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 siano 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".
L'offerta telematica, in regola con il bollo di € 16,00, da presentare entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
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 con indicazione dei dati identificativi;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione **(che deve essere pari al 10% del prezzo offerto);**
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 ove ricevere le comunicazioni previste;
p) quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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-2code dell'International Organization for Standardization;
q) 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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
r) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSI= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

Si ricorda che l'immobile non potrà essere intestato a persona diversa da chi sottoscrive l'offerta.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015 Si applica il comma 4, terzo periodo, dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del comma 5 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015.

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'OFFERTA ED ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore delle vendite telematiche Zucchetti Software Giuridico Srl al seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203;

- 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, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto, titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015, che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile bancaria di avvenuto pagamento),

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSI= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sarà stata addebitata la somma oggetto del bonifico, senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Zucchetti Software Giuridico Srl al seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, **ed allegare la ricevuta telematica** di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accendendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst. Giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamento di Bolli Digitali" seguendo le istruzioni indicate nel "VADEMECUM OPERATIVO" presente sul portale.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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-2code dell'International Organization for Standardization.

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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare all'offerta.

Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

• l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

• 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 (nel caso dell'offerta telematica)

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'articolo 26 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSI= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

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.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 mediante la casella di posta elettronica certificata.

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita Telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1dell'art. 12 D.M. 32/2015 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente.

La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26 D.M. 32/2015.

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1dell'art. 12 D.M. 32/2015, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dall'art. 13 D.M. 32/2015 e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

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 pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, D.M. 32/2015 è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il software di cui all'articolo 12, comma 3, D.M. 32/2015 elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26D.M. 32/2015. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o) D.M. 32/2015.

L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1 dell'art. 14D.M. 32/2015.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui all'art. 15 comma 1 D.M. 32/2015 le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente.

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSI= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del comma 1 dell'art. 15 D.M. 32/2015 dall'ufficio giudiziario.
Il professionista delegato 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.
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..
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.
Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella perizia di stima indicata e che qui deve intendersi interamente richiamata e trascritta, sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e 40 sesto comma Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuno 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 essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06.06.2011 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali e le spese di trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
In relazione a quanto indicato nell'elaborato peritale in atti, non risulta presente l'attestazione di prestazione energetica del compendio pignorato che comunque non impedisce la vendita in sede di esecuzione immobiliare.

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSi= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.
Il Delegato, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.
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 (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.
Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate da professionista delegato presso il suo studio. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa.
Si precisa che i partecipanti potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino mediante la connessione al sito dedicato accedendo con le credenziali personali e le istruzioni di accesso al portale che verranno inviate tramite email dal gestore della vendita 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, per validare i rilanci e le offerte.
SARANNO DICHIARATE INAMMISSIBILI:
• le offerte depositate oltre il limite delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
• le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. minimo pari a ¼ del prezzo base);
• le offerte non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di
vendita.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore Zucchetti Software Giuridico Srl ai seguenti recapiti: telefono: 0444/346211 - interno 2; e-mail: aste@fallco.it; sito: www.fallcoaste.it
I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì (eccetto festivi), dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSi= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

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 via 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 si è presentata. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente telematico, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Pertanto:
Se l'unica offerta risulti inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:
A. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
B. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di pluralità di offerte.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica, sulla base della offerta più alta.
La gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base.
La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano pervenuti ulteriori rilanci. I rilanci dovranno essere degli importi e delle percentuali per come sopra determinate.
Il termine di tre minuti (180 secondi) decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
E'rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati .
Non verranno presi in considerazione rilanci che giungano dopo la chiusura della gara.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:
1) dell'entità del prezzo;
2) a parità di prezzo, si darà priorità all'offerta che prevede il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile;
3) in subordine rispetto ai punti precedenti si terrà conto della cauzione versata di entità più elevata.
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.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
Dopo la vendita sincrona gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente, se bonificati. Gli importi saranno restituiti previa detrazione delle spese di bonifico.

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSi= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), delle spese e degli oneri fiscali, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 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 professionista delegato.
L'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585, comma 4 c.p.c. entro il termine di versamento del saldo prezzo, sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.
Il mancato versamento del saldo prezzo e l'omessa dichiarazione antiriciclaggio nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporteranno la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo, delle spese di vendita e della dichiarazione antiriciclaggio.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore; 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, egli 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. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione 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

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSi= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
Nel caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, questi dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione reiterando nuovamente l'istanza. Il Professionista calcolerà 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
Il professionista individuerà, all'esito del calcolo per come sopra indicato, la misura del saldo prezzo che l'aggiudicatario potrà versare direttamente al creditore fondiario e la misura del saldo prezzo che dovrà invece essere versata sul conto della procedura (oltre alle spese ed agli oneri).
Si precisa inoltre che l'assegnazione da parte del G.E. in favore del Creditore fondiario, rimarrà provvisoria nel senso che non esclude che in sede di riparto finale possano emergere crediti prevalenti su quello fondiario, con possibilità che la banca sia obbligata alla restituzione delle somme che non le spettano.
E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.
Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista Delegato, 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.

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) 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.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato contattabile presso il suo studio sito in Cosenza alla via G. Minzoni n.10 (Tel. 0984/35868 - cell. 338/8200909)- nei giorni ed orari d'ufficio o mediante comunicazione da inviare a mezzo pec all'indirizzo luca.trimboli@avvocaticosenza.it o a mezzo e-mail all'indirizzo:lucatri68@gmail.com

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore Zucchetti Software Giuridico Srl ai seguenti recapiti: telefono: 0444/346211 - interno 2; e-mail: aste@fallco.it ; sito:www.fallcoaste.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì (eccetto festivi), dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSI= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.fallcoaste.it nonché alle norme di legge ed all'ordinanza di vendita che deve intendersi qui richiamata e trascritta.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c..

Sempre ai sensi dell'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., 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, sarà resa pubblica mediante pubblicazione sui siti internet interoperabili con il portale delle vendite pubbliche: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it e mediante campagna pubblicitaria promossa tramite social network (Facebook e Instagram), curata da Astalegale.net.

Cosenza, 20.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luca Trimboli

Firmato Da: TRMLCU68P26F839U/7430010016861795.UM9OPGLH378/YX0HBMEQPTAIUYSi= Emesso Da: ARUBAPEC EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 241d76d1be956a49cbde43d94b56ba95