

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 13/2008
G.E.: dr.ssa Mariarosaria Savaglio
Curatore: avv. Emma Iocca

AVVISO DI VENDITA

Il curatore del fallimento in epigrafe, Avv. Emma Iocca, con studio in Cosenza alla via Don Gaetano Mauro n° 30 (tel. 0984.481470), visto l'approvato supplemento al programma di liquidazione ed il relativo provvedimento di autorizzazione del G.D. del 26/06/2025 alla vendita dei beni immobili e visto l'art 107 legge fallimentare,

AVVISA

Che il **giorno 07 OTTOBRE 2025 ore 14.30 stanza 1**, presso la sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – si procederà alla vendita **“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. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N. 1 – (già venduto)

LOTTO N. 2 –

Piena proprietà di Appartamento di civile abitazione di superficie lorda complessiva di 204 mq, di cui 27 mq di balconi, ubicato in Cosenza alla via Panebianco 576, censito in Catasto al fg. 3, p.lla 1117, **sub. 11**, cat. A/2, cl. 1; cons. 7 vani; piano 2, r.c. € 777,27, privo di impianto di riscaldamento perché quello condominiale è stato disattivato.

L'immobile è libero.

Si rimanda per dettagli alla relazione di stima allegata in atti

Prezzo base d'asta: € 80.684,00 (ottantamilaseicentottantaquattro/00 euro)

Prezzo offerta minima € 60.514,00

Rilanci minimi pari ad € 2.000,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 3 – (già venduto)

LOTTO N. 4 – (già venduto)

LOTTO N. 5 – (già venduto)

LOTTO N. 6 – (già venduto)

LOTTO N. 7 – (già venduto)

LOTTO N. 8 (già venduto)

LOTTO N. 9 (già venduto)

LOTTO N. 10 (già venduto)

Per ulteriori informazioni si rimanda alla relazione di stima redatta dall'esperto stimatore ing. Vincenzo Ferrari ed allegata in tre parti al presente avviso di vendita, quivi da intendersi integralmente ritrascritta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza degli oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo, ivi comprese eventuali servitù di uso pubblico e/o a favore di terzi e per la loro regolarità edilizia e urbanistica.

Condizioni della vendita

1- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 sismico e/o di impianti alle leggi vigenti, difetti delle unità immobiliari, mancanza di qualità, stato di conservazione e di manutenzione, valore economico delle singole componenti, adeguamento degli immobili alle norme di prevenzione e sicurezza, alle norme sulla tutela ecologica e ambientale e, più in generale, alle disposizioni normative o regolamentari vigenti – per qualsiasi motivo non considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

2- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, successivamente al pagamento integrale del prezzo, con oneri a carico della parte aggiudicataria.

3- **Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari e fiscali**, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, **a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "IN FALLIMENTO" ovvero a mezzo bonifico bancario** eseguito sul c/c intestato alla procedura fallimentare avente **IBAN: IT41 C030 3216 2000 1000 0004 895** **acceso presso Banca CREDEM.**

4- L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

5- La proprietà degli immobili verrà trasferita all'aggiudicatario con atto di vendita immobiliare-rogito stipulato avanti il Notaio a seguito dell'integrale versamento del saldo-prezzo (dedotta la cauzione), dell'importo dovuto per le imposte, gli onorari notarili di vendita, di trascrizione ed annotazione, gravanti esclusivamente sulla parte acquirente, da versarsi nel termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione. In caso di mancato versamento del saldo-prezzo, la cauzione verrà incamerata dalla procedura fallimentare. Nello stesso termine dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e accessori oltre che alle spese e gli onorari notarili di vendita, di trascrizione ed annotazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio. Successivamente, il Giudice delegato emetterà decreto purgativo ex art 108, comma 5, L.f.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio dello scrivente curatore, sito in Cosenza alla Via Don Gaetano Mauro n. 30, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, e cioè del giorno non festivo precedente quello dell'asta (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o sabato, il deposito dovrà avvenire entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente), **una busta chiusa sulla quale sarà indicato** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna

altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica di acquisto (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, 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, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e in particolare il numero del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati. All'offerta analogica dovranno essere allegati, nella stessa busta:
 - ☐ la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dello stesso (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
 - ☐ un assegno circolare non trasferibile (a pena di inefficacia dell'offerta) intestato a "██████████ IN FALLIMENTO", per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

2. PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia. Il deposito deve avvenire entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica. L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ovvero all'interno del portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. 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'offerente deve versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento

(10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance (che per la gestione della vendita telematica utilizzerà il sito internet www.garavirtuale.it) utilizzando le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70 Banca Sella** (importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o restituito all'IBAN indicato in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile). Il bonifico, con causale "cauzione" – senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al curatore o a qualsiasi altro elemento che connoti la procedura - dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora, infatti, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente del gestore Edicom Finance, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. 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 dovrà contenere:

- a)** il cognome, il 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, 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 26.02.2015. 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 dovrà 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 referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- 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 centoventi giorni dalla dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione 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 verrà valutata dal Giudice delegato 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 comma settimo del 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 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.

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

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.

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.

SVOLGIMENTO DELL’ASTA

Coloro che hanno formulato l’offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano comparendo personalmente innanzi al Curatore, presso la sala aste, il giorno e l’ora previsti per l’esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l’area riservata del portale del gestore delle vendite telematiche, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. L’offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita.

Quindi all’apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal professionista ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le modalità seguenti:

Qualora per l’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta (che potrà essere anche quella dell’offerente analogico non presente o dell’offerente digitale non collegato alla piattaforma).

Nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal Curatore, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei tempi stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza. I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinanzi al Curatore saranno dallo stesso inseriti nel portale, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche. L’aggiudicazione avverrà a favore di chi, a seguito di rilanci nella misura non inferiore al minimo (se inferiore al

minimo il rilancio è da considerarsi come non fatto) abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Curatore vi siano ulteriori rilanci.

I rilanci effettuati a termine scaduto non saranno considerati validi.

Se la gara sincrona mista non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo in via principale ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior entità).

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'avviso 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 di efficacia del decreto di trasferimento.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico per almeno 60 giorni antecedenti la data fissata per la vendita 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. Cpc, sui siti internet www.asteannunci.it , www.asteavvisi.it , www.rivistaastegiudiziarie.it , www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati; pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati. Ciò, sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

INFORMAZIONI FINALI

Si avvisa che potranno richiedersi ulteriori informazioni sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche dell'immobile, sulla consistenza del bene ecc., presso lo studio del Curatore fallimentare, avv. Emma Iocca, sito in Cosenza alla via Don Gaetano Mauro n. 30, tel. 0984.481470 (avvemmaiocca@cnfpec.it), nei giorni e negli orari di ufficio.

Cosenza, 14 luglio 2025

Il Curatore
- avv. Emma Iocca -