



# TRIBUNALE DI COSENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 232/2016 R.Es.

G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

Professionista Delegato: Dott.ssa Emanuela Iaccino

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

**Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Iaccino, con studio in Cosenza al Corso Luigi Fera (già corso d'Italia), 115, vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **232/2016** R.G.E. e con cui sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli artt. 569 e segg. C.p.c. .

#### RENDE NOTO

Che il giorno **09 settembre 2024** alle ore 10.30, dinanzi a se, presso la sede del **PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE** in Cosenza, Via Antonio Guarasci Piano VI **Stanza 1**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista", ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c, e dell'art. 22 D. M. 32/2015 della piena proprietà, dei beni immobili assoggettati ad espropriazione e di seguito descritti:

#### **LOTTO N. 1**

Piena proprietà di :

- *Terreno*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 **particella n° 749** - Qualità Classe (pascolo 2) - superficie (are 06 e ca 08 - 608 mq);
- *Terreno*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 **particella n° 758** Qualità Classe (seminativo irriguo 2) - superficie (are 18 e ca 22 - 1.822 mq);
- *Terreno*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 **particella n° 750** - Qualità Classe (pascolo 2) - superficie (are 10 ca

02 - 1.020 mq);

Le particelle di terreno 749, 758, 750, si presentano quasi in piano e sono pavimentate con pietrisco di piccolo diametro e altro materiale compattato che ne garantisce un fondo duro visto che il loro utilizzo è quello di piazzale;

- *Terreno*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 **particella n° 759** - Qualità Classe (seminativo irriguo 2) - superficie (are 02 e ca 58 - 258 mq)
- *Terreno*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 **particella n° 1157** - Qualità Classe (pascolo 2) - superficie (are 07 e ca 10 - 710 mq); La particella 1157, antistante il fabbricato censito con la particella 1156, si presenta quasi in piano ed è bitumata, essa consente come strada di servizio di accedere alla parte sottostante dei fabbricati.
- *Terreno*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 **particella n° 1160** (are 01 e ca98 - 198 mq);
- *Fabbricato*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 **particella n° 1156** (sub 2 categoria D/1 e sub 1 categoria D/10). categoria D/1 - OPIFICIO - stabilimento adibito alla trasformazione di materie prime in prodotti finiti categoria D/10 - fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Il fabbricato 1156 si sviluppa su due livelli. La struttura principale dell'intero fabbricato è in telai in c.a. (pilastri e travi), la pavimentazione è in mattonelle di cotto, la suddivisione e la controsoffittatura degli ambienti è fatta principalmente mediante pannelli. Nel piano seminterrato poche sono le zone dove troviamo una finitura con intonaci e pittura. Sono presenti i servizi igienici. Il locale è dotato di impianto elettrico e idrico/sanitario. Nel primo piano invece presenta un'ottima e particolare finitura propria per la sua funzione e destinazione d'uso. La maggior parte delle pareti sono rivestite con mattoncini e pietre faccia vista e legname, il pavimento è in piastrelle di cotto e il soffitto si presenta con travi in legno ben rifinite con capitelli e perline. Gli infissi sono in legno con vetro camera.  
Condizioni: L' immobile risulta occupato.

**Il prezzo base d'asta è fissato : € 384.750,00 (euro trecentoottantaquattromilasettecentocinquanta/00).**

**Offerta minima: € 288.563,00 (euro duecentottantottomilacinquecentosessantatre/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 2.000,00( euro duemila/00).**

## **LOTTO N. 2**

Piena proprietà di:

- *Fabbricato*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 **particella n° 1163** (sub 1 categoria D/10); Il fabbricato rispecchia un'antica costruzione ristrutturata. Esso, ha un solo livello

seminterrato su tre lati e completamente aperto sul lato Sud/Ovest. All'interno, quasi a riempirlo tutto e quindi anche a quasi tutta altezza sono state inserite delle vasche di depurazione.

- *Fabbricato*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 **particella n° 859** (sub 1 categoria D/7); Il locale presenta una buona e particolare finitura. L'esterno molto curato presenta finiture miste, intonaco pitturato, pietre faccia vista e legname. Vi sono dei portici architettonici, con gli elementi della struttura verticale rivestiti in pietra poi abbiamo travi di collegamento e capriate in legno, sopra le quali scarica un pacchetto di copertura poggiato su travetti di legno (con parte terminale lavorata a capitello) e perline, in ultimo troviamo il manto di copertura in laterizio "coppo". Ben rifinita anche la zona al piano primo utilizzata ad uffici.
- *Terreno*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 **particella n° 1162** - Qualità Classe (seminativo 2) – superficie (are 07 e ca 53 - 753 mq); La particella di terreno 1162, interamente pavimentata in bitume, si presenta su due livelli per mezzo di un muro di sostegno, ossia, una parte presenta lo stesso livello del piano terra dei fabbricati censiti con le particelle 1156 e 859 fornendo loro un piazzale e l'altra parte è posta al piano del secondo livello delle strutture, pari alla quota del piano della S.S. 107
- *Terreno*, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 **particella n° 1165** - Qualità Classe (seminativo 2) – superficie (are 50 e ca 12 - 5012 mq); La particella di terreno 1165 è quasi interamente pavimentata con bitume

**Il prezzo base d'asta è fissato in € 345.135,00 (euro trecentoquarantacinquemilacentotrentacinque/00).**

**Offerta minima: € 258.852,00 (euro duecentocinquantottomilaottocentocinquantadue/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 2.000,00( euro duemila/00).**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sede del Palazzo del giudice di Pace in Cosenza, alla Via Antonio Guarasci, Piano VI stanza n. 1.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17 5° comma e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

Si precisa che sono presenti delle difformità catastali per alcuni immobili che possono essere sanate che sono identificati e quantificati all'interno dell'elaborato peritale allegato. Sono presenti anche delle difformità rispetto al progetto presentato, per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire e gli illeciti sono comunque sanabili, il costo della sanatoria è indicato nell'elaborato peritale..

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art. 571 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 presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza, al corso Luigi Fera, 115.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza, al corso Luigi Fera, 115, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata 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.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente. L'offerta di acquisto, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, è irrevocabile e corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ( non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, numero partita iva, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

- i) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (ne inferiore al termine minimo di 90 giorni)
- j) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10 % del prezzo offerto;
- k) Il bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura : Proc. Esecutiva Tribunale di Cosenza n. 232/2016 R.G.E.I.codice iban: IT58 B030 3280 8800 1000 0339 729- Credem - Rende ;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- n) dovrà indicare il codice Iban del conto sul quale è sta addebitata la cauzione e l'importo versato con la data, l'orario e il numero di CRO;

Si specifica che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

Si sottolinea che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite il sito [www.w.garavirtuale.it](http://www.w.garavirtuale.it), dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M.132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

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

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto e 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;
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
- 9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;
- 10) 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;
- 11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 12) 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;
- 13) 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 al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;
- 14) 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. 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 cpc;

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70** c/o Banca Sella; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati ( e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza o a mezzo telefax al recapito del predetto Tribunale. 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. 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](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

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: sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; e-mail: [venditetelematiche@edicomstl.it](mailto:venditetelematiche@edicomstl.it); chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com);

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

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del

professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede del **PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE** in Cosenza, Via Antonio Guarasci Piano Vi **Stanza 1.**

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

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 2.000 (duemila no cent), essendo il valore dell'immobile compreso tra i 5.000 ed i 50.000 €; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In caso di unica offerta:

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore ( nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che , in tal caso, ricorra una seir possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni ( e dunque telematica, sincronica mista senza incanto e con identico prezzo base)
- qualora non sussistano tale specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta si inferiore al limite di un quarto del prezzo base d'asta, si opera come segue:

- 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 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 e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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

Il termine di due minuti per il rilancio 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.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo..

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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

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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopraindicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopola conclusione della gara.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese del trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

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

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

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

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, **Dott.ssa Emanuela Iaccino** con studio in

Cosenza, al Corso Luigi Fera (già Corso d'Italia) 115, tel. 0984/482240 - fax 0984/482240 – e-mail emanuela.iaccino@alice.it, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero presso il "**Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)."**

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

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

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Più in particolare, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti:

- pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia;

- informativa tramite contact center "Info Aste"; Pubblicazione su [immobiliare.it](http://immobiliare.it); Sistema Aste.click pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it) [subito.it](http://subito.it) - [attico.it](http://attico.it) [idealista.it](http://idealista.it) [bakeca.it](http://bakeca.it) [secondamano.it](http://secondamano.it) e-bay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti: postal target indicizzato; pubblicazione sull'atabloid free press Edizione Calabria sezione Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza;

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

- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 08 aprile 2024.

Firmato: il professionista delegato

Dott. Ssa Emanuela Iaccino

