TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA / SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA ASSUNTA GIOIA

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE GIUDIZIARIO AVVOCATO MARIA ARIETA.

Espropriazione immobiliare n. 159/2024 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' TELEMATICA A PARTECIPAZIONE SINCRONA MISTA

L'Avvocato MARIA ARIETA con studio in Cosenza alla via Rom 88 ; CELL 3477817322 ; PEC avvmariaarieta@pec.giuffre.it ; mail : maria.arieta@)outlook.it ; nq di custode e professionista delegato alla vendita ; vista la delega del 01/07/2026 (integrata con visto del 08/09/2026) ;viste le relative modalità indicate in ordinanza che dispone procedersi a complessivi n. due tentativi di vendita sincrona mista , ciascuno con prezzo ribassato del 10% rispetto al precedente ; letti gli artt . 490, 569 c.p.c. e segg ; VISTO il dlgvo n. 149/2022 applicabile; visti gli artt., 576 e 591 bis c.p.c.; visto l'esito della terza asta del 25/06/2026 andata deserta ; considerato di dover procedere a nuova asta -quarta - con ribasso del 10% ;

AVVISA

Che il **giorno 22 FEBBRAIO 2027, alle ore 11.30,** dinanzi a sé, presso la sala d'asta sita in Cosenza Via A. Guarasci, **piano VI, alla stanza 1**,all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, si procederà alla vendita senza incanto (con modalità telematica "sincrona mista") nel rispetto dell'ordinanza delega , ai sensi e per gli effetti dell'art.573 c.p.c.e dell'art.22 D.M.32/2015,degli immobili di seguito descritti;

CONCEDE

Termine per la presentazione delle eventuali offerte di acquisto, ai sensi dell'art.571 cpc , secondo le modalità che saranno di seguito indicate **, sino alle h. 12,00 del giorno che precede quello fissato per la vendita ovvero, qualora detto termine cada in un giorno festivo o di sabato, sino alle h. 12,00 del giorno immediatamente precedente;**

ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalita' di seguito indicate . Si precisa che nei casi ammessi al versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovra'

essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo non oltre 5 gg PRIMA della scadenza del termine entro cui puo' essere effettuata l'offerta di acquisto.
L'importo della cauzione verra'trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(stima in c.t.u. del 20.03.2025 a firma ing Fsco Corigliano)

LOTTO UNICO

- Fabbricato civile abitazione , sito in Rota Greca (CS) cda Corneto ,1 su due livelli, vani sette , mq 283, piano T -1 in catasto al fgl 10, plla 44 sub 7 , cat A/3, CLASSE 2. Zona E (agricola) ; piena proprieta'/ Stato occupativo dell'immobile : ''occupato dall'esecutato e suo nucleo familiare '' .

-annesso garage , al piano T , cat C/6, classe 1, mq 83, cda Corneto ,1 in catasto al fgl 10, plla 44 sub 9 . Zona E (agricola) ; diritto di piena proprieta'.

-annesso magazzino /deposito , piano T , cat C/2 , classe 1 , mq 40, cda Corneto 1 , in catasto al fgl 10, plla 44 sub 8 , zona E (agricola) .diritto piena proprieta'.

PREZZO BASE	**€ 73.953,00**
PREZZO MINIMO OFFERTA (75% prezzo base)	**€ 55.465,00**
AUMENTO MINIMO	**€ 1.000,00**

Tutti gli immobili sono liberi da vincoli contrattuali.

I beni indicati sono meglio descritti nella relazione di stima depositata il 20.03.2025 (CTU ing. F.sco Corigliano) che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che non è precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica e per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. **L'elaborato peritale** è disponibile per la consultazione, unitamente **all'ordinanza di delega** ed **all'avviso di vendita**, sui siti internet : www.asteannunci.it , www.astegiudiziarie.it,www.astalegale.net, www.fallcoaste.it , nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP), oltre che sul sito Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

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 SPA, quale gestore della vendita telematica, società iscritta al numero progressivo 1 del Registro dei gestori vendite telematiche di cui al 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e 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 professionista delegato, presso la sala d'asta , in precedenza indicata, sita in Cosenza Via Antonio Guarasci. piano VI, stanza n.1 , presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore(da intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarita' urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, l'esperto stimatore dichiara che ''esiste Conformita' della costruzione alle aurorizzazioni e concessioni amministrative''e che l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e' ''zona per attivita' agricole e simili''.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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.

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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il d.m. del 15 ottobre 2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

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, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta , stanza n 2, sita in Via Antonio Guarasci,piano VI,presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

Al momento dell'offerta,l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, e in mancanza,le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (in forma cartacea IN BUSTA CHIUSA)

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza , Via ROMA n.88, **entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (**ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente) una busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato,esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, nè nome delle parti, nè numero della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro.

All’offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d’identità dell’offerente,nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura per un ***importo pari almeno al 10% del prezzo offerto,a titolo di cauzione,che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.***

L’offerta di acquisto,irrevocabile sino alla data dell’udienza e,comunque per almeno 120 gg., corredata da marca da bollo da € 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,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 d’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,purchè nei limiti di un quarto;

i)il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di gg.120 dalla data di aggiudicazione(né inferiore al termine minimo di 90 gg.)

l)l’importo versato a titolo di cauzione;

m)l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt.12 e segg.del D.M.32/2015,che di seguito si riportano:

Art.12 Modalità di presentazione dell'offerta telematica e dei documenti allegati

1)L'offerta per la vendita telematica 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;

f)l'indicazione del referente della procedura(nome del Professionista Delegato)

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,salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

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 IN UNA CON RICEVUTA DEL BONIFICO EFFETTUATO ;

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 o,in alternativa,quello di cui al comma 5,utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

0)l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2.Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato,e non risulti attribuito il codice fiscale,si deve 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.

3.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'art.26 del presente decreto. 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'art.13,comma 4.

4.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.Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5)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).Si applica il comma 4,terzo periodo,e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6) I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica,anche per immagine,privi di elementi attivi.I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3.Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art.13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1.L'offerta e i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12 comma 1,lettera n).

2.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.

3.Quando l'identificazione è eseguita per via telematica,la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 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.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.

4.Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica,su richiesta dei gestori di cui al comma 1,che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art.14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1.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.

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

3.Il software di cui all'articolo 12, comma 3, 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 26.Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12,comma 1,lettere a),n),ed o).

4-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.

Art.15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1)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 al presente comma 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.Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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..

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 intestato al gestore della vendita Gruppo Edicom spa : www.garavirtuale.it

alle seguenti coordinate bancarie :

IBAN: IT 02 A 03268 12000 052914015770 C/O BANCA SELLA .

NB : LA RICEVUTA DEL BONIFICO EFFETTUATO PER LA CAUZIONE DEVE ESSERE ALLEGATO UNITAMENTE ALL'OFFERTA TELEMATICA.

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,agli effetti della concreta applicazione dell'art.15 Dm 32/2015,**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. Le offerte , nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio'' giustizia'' , 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 sul seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1)L'offerta analogica o telematica 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;

b)i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c)l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base,purchè nei limiti di un quarto;

d)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 (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) salvo quanto previsto dall'art 571 cpc ,l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale (nel caso di offerta telematica)o non compaia(nel caso di offerta analogica) nel luogo stabilito il giorno fissato per la vendita.

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione,trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura;l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione: Il professionista,unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento,depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

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 del prezzo.

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), 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;

5) in caso di richiesta ex art.41 T.U.B.avanzata 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 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;l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

6) 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

<u>In caso di offerta unica:</u>

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.

Nel corso del primo esperimento di vendita , Se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base,si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che , in tal caso, ricorra una seria 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 (cioè telematica, sincrona mista , senza incanto, con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali 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 sia inferiore nei limiti di ¼ al prezzo base, 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.

<u>In caso di pluralità di offerte:</u>

In caso di più offerte valide,ai sensi dell'art.573 c.p.c.,si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore all'importo espressamente indicato per ogni singolo lotto.

Quindi si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'offerta più alta;nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre 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 tre 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 aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti,il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa(nell'individuare l'offerta più vantaggiosa,si terrà sempre conto del prezzo ma,a parità di prezzo,sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile,ovvero in subordine,quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).Quando all'esito della gara tra gli offerenti,ovvero,nel caso di mancata adesione alla gara,all'esito della comparazione delle offerte depositate,l'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.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c.,il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) 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;

4) 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;

5) 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 direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITA

DELLA VENDITA DOVRA' ESSERE DATA PUBBLICA NOTIZIA E, PERTANTO , il presente avviso sarà reso pubblico 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 dell'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 previsti dal nominato gestore e piu' precisamente : www.asteannunci.it interoperabile col portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

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

- Pubblicita' legale a mezzo internet tramite il sito www. asteannunci .it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.09 ed interoperabile col Portale Vendite Pubbliche del Ministero do Giustizia ,

- - informativa tramite contact center''InfoAste'';
- -pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE- applicazione Android e IOS (iphone-ipad-ipod touch) con sistema di geolocalizzazione ;
- -pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni, potranno essere acquisite contattando il Professionista delegato, nonchè custode al numero cell : 347/7817322 o mediante comunicazione da inviare a mezzo PEC all'indirizzo: avvmariaarieta@pec.giuffre.it.

COSENZA , 26.10.2026

Il Professionista Delegato e Custode

AVV MARIA ARIETA