

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA**

**Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Maria Zumpano.**

Procedura di espropriazione immobiliare n. 108/2007 promossa da **BCC GESTIONE CREDITI SPA, PROCURATORE DI BANCA SVILUPPO SPA**, con sede legale in Roma, Via Mario Carucci, 131

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA E MISTA**

Il sottoscritto Avv. Maria Zumpano, con studio in Cosenza, via Don Silvestro Marano, 1, vista l'ordinanza di delega del 14-12-2018 emanata dal Giudice Dott. Giorgio Previte con cui è stata disposta la vendita con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e seguenti, dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 108/2007 R.G.E., e con cui sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti

**AVVISA**

Che il giorno **28-06-2024, alle ore 9:15**, dinanzi a sé, presso la sala aste, stanza n.1 messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, 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, degli immobili di seguito descritti.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

**LOTTO UNICO**

Terreno con entrostante fabbricato sito in Cerzeto (Cs), via XX Settembre, della superficie lorda complessiva di 420 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e mansarda. Il piano seminterrato adibito a locale di sgombero con annesso lavatoio, cantina e garage si sviluppa per una superficie coperta di mq 108; il piano terra composto da ingresso, salone, cucina, pranzo e bagno si sviluppa per una superficie coperta di mq 97,5 più mq 40,3 (portico) e mq 28 (terrazzo) di superficie scoperta non residenziale; il piano primo, composto da tre camere da letto, ripostiglio e bagno si sviluppa per una superficie coperta di mq 87,6 più mq 32,9 (terrazzo) di superficie scoperta non residenziale.

Il terreno è riportato nel N.C.T del Comune di Cerzeto alla partita 2999, foglio 16, p.lla n. 485 ed ha un'estensione di ha 00.07.40 sem.irr.arb. Il lotto confina a nord con part. 469 a est con part. 486, a sud con strada comunale via XX Settembre e a ovest con part. 79.

**Il prezzo base d'asta è fissato in € 100.000,00 (euro centomila/00)**, tenuto conto delle modalità di ribasso stabilite dal Giudice con la predetta delega alla vendita, nonché al netto della riduzione del 15% in ragione della circostanza che l'edificio non risulta ancora accatastato inoltre è sprovvisto del certificato di abitabilità e il CTU arch. Paola Greco nella perizia ha riscontrato una parziale difformità del manufatto realizzato rispetto al progetto approvato.

La superficie commerciale ragguagliata è di mq 420,09 mq. L'immobile non è accatastato e il terreno su cui insiste l'immobile stesso è riportato al N.C.T. del Comune di Cerzeto (Cs), alla partita 2999, foglio n° 16, particella n°485, ed ha un'estensione di ha 00.70.40 sem. irr. arb. L'immobile risulta occupato.

**Il prezzo base d'asta è fissato in € 100.000,00 (euro centomila/00).  
Il prezzo minimo dell'offerta ammesso è pari ad € 75.000,00 (prezzo base con massimo ribasso di un ¼). Aumento minimo € 2.000,00.**

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni.

1) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore (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 e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge 47/1985, e successive integrazioni e modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

La perizia unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la sala d'asta di seguito indicata.

Il giorno dell'asta, alla presenza del professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente saranno dichiarate inammissibili:

a) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;

b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E., esclusa l'ipotesi dell'offerta con prezzo minimo ammessa.

c) le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

d) In caso di offerte plurime il delegato aggiudicherà il bene 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 di 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.

e) Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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

g) Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del

creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è autorizzato dal Giudice a:

1) sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice.

2) non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Di tale perizia il sottoscritto professionista dichiara di aver preso visione.

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.

3) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia 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 dall'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 consulenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4) Il prezzo base per le offerte relative al lotto unico è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

5) L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sono disponibili sui siti internet di seguito indicati.

6) Gli immobili sono occupati.

7) Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

8) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. In ogni caso, le spese di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta - imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre qualora tale 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.

I compensi di cui all'art. 7 comma 1 del D.M. 23 maggio 1999, n. 313 saranno posti a carico dell'aggiudicatario. I relativi importi saranno tempestivamente comunicati dal delegato alla vendita e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. 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.

9) I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese della procedura); ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (imposte, trascrizioni, volture, oneri fiscali del trasferimento).

10) 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 con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

11) il numero di conto corrente bancario intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione, del saldo prezzo e per tutti gli altri incombenti è il seguente: IT14H0303216201010000173598.

12) Si precisa che essendo la modalità di svolgimento della presente asta SINCRONA MISTA, l'offerente può scegliere la modalità di presentazione delle offerte sia per via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea").

13) Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero a cura del Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

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

L'offerente che intenda partecipare all'incanto con la presentazione di offerta di acquisto in forma "telematica" deve, trasmettere l'offerta mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance srl., direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con 5 firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "Casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", La trasmissione mediante offerta telematica sostituisce la firma elettronica dell'offerta, se l'invio è avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68/2015 e

se il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di avere rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3. Se invece, l'offerta è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata, anche se priva dei requisiti della "PEC per la vendita telematica".

-L'offerente dovrà compilare l'offerta utilizzando il software web realizzato dal Ministero e disponibile sul Portale delle Vendite Telematiche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; il modulo dovrà poi essere precompilato digitalmente, scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

- L'offerta telematica dovrà 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 (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

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;

- quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore del PVT, di una copia informatica per immagine di un 6 documento analogico di identità del richiedente, anche se non sottoscritta con firma elettronica. 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.

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 c.p.c. Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione pari al 10% del prezzo offerto 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; 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 bonifico riguardante l'offerta, dovrà essere effettuato esclusivamente a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; Per tale motivo, se 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.

- 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. - I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine e sono cifrati.

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 mediante telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

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.

- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di consegna da parte del gestore della PEC del Ministero di Giustizia. Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso delegato o al gestore della vendita EDICOM SERVICE. Per dettagliate informazioni sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://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). Inoltre l'offerente potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile.

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

1) Ciascun offerente (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare una dichiarazione in regola con il bollo, presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita (escluso il sabato) all'interno di una busta chiusa recante esclusivamente 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 dovrà contenere, nella stessa busta:

a) assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

b) offerta di acquisto corredata da una marca di € 16,00. L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data della vendita

c) fotocopia del documento di identità dell'offerente. L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerente è coniugato, è necessario indicare il regime patrimoniale della famiglia e, in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge sia presente il giorno della vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente agisce in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (alla data fissata per la vendita) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri conferiti all'offerente in occasione della vendita. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, essa dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di un avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.

- il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso ovvero nell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione (art. 571, comma 2, c.p.c.), a pena di inefficacia;
- l'espressa indicazione di avere preso visione della perizia di stima; - il termine di pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione (maggiorato degli oneri fiscali, registro o iva e delle spese di trasferimento) che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. E' prevista la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo prezzo. Tale circostanza verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti. - Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- L'importo versato a titolo di cauzione. L'offerente dovrà altresì dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerente dovrà presentarsi il giorno della vendita munito di un documento di riconoscimento. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

2) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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 9 di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato 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'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, il residuo prezzo (importo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il minor termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati dal professionista all'aggiudicatario.



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 dall'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 dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

6) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di 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.

7) Il professionista delegato, procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte telematiche ed esaminerà tutte le offerte, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

- 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 delegato alla vendita. Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura.

La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti. In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi di cui all'art. 161 bis disp. att. cod. civ., il professionista delegato può sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice delegante.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il 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 nonché alle norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal delegato alla vendita (avv. Maria Zumpano, avv.mariazumpano@libero.it, tel: 0984. 395430), dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari sita nel suddetto Tribunale di Cosenza, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati. 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@edicomsrl.it; chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; 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 nelle sale aste, stanza n. 1 messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI.

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.

Si precisa che 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 al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a € 100.000,00 con rilanci minimi di almeno € 2.000,00.

### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE.**

In caso di offerta unica qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. 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 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 (e, dunque, telematica, sincrona mista, senza incanto e 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 un quarto 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. 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 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, 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 comunque non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA.**

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 comma 1 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., sui siti 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), 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](http://www.immobiliare.it) e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza: [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza. Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità Standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

C) 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.

D) pubblicazione sui siti del network edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il portale vendite pubbliche del Ministero di Giustizia.

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

F) pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV: [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed Interoperabile con il portale vendite pubbliche del Ministero di Giustizia.

G) pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.

H) Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile Staggito).

I) 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) – [ebay annunci](http://ebay annunci)) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.

L) pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

M) pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza. Delegato alla vendita: Avv. Maria Zumpano (tel. 0984-395430; [avv.mariazumpano@libero.it](mailto:avv.mariazumpano@libero.it)).

Cosenza, 20-01-2024

Firmato avv. Maria Zumpano