

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 59/2010**

**G.E.: DOTT.SSA ASSUNTA GIOIA**

**PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. PAOLA SINISCALCHI**

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato Avv. Paola Siniscalchi

-Vista l'ordinanza di delega del 19/02/2013

- Dato atto che la vendita con modalità sincrona mista 16/10/2023 è andata deserta;
- Vista la nuova ordinanza di delega del 15/04/2019;
- Visti gli artt. 591-bis e 569 e segg. c.p.c. come modificati dal decreto legge 83/2015 convertito con modificazioni in Legge 132/2015 e ss. mm. e ii;
- vista la nuova ordinanza di delega sopra richiamata con la quale è stata disposta la vendita al prezzo progressivamente ribassato del 15% fino al massimo di ¼ del prezzo posto a base dell'ultimo tentativo d'asta;

**AVVISA**

Che il giorno **05/07/2024** presso la **Sala d'Aste messa a disposizione del Tribunale di Cosenza all'interno dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza Via Antonio Guarasci, piano VI stanza n. 1, ore 09:45** , si procederà alla vendita senza incanto con modalità "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

**STABILISCE**

Per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a **€ 2.000,00 per ciascun lotto.**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**PRIMO LOTTO: PREZZO BASE D'ASTA € 315.389,32**

**PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA: € 208.713,52**

Piena proprietà di villa unifamiliare con una corte di 1200 mq disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Rende(Cs),C.da Sant'Agostino, alla Via Benvenuto Cellini n. 21, composto da: un piano seminterrato costituito da vari locali di cui tre di maggiore consistenza indicati catastalmente due come cantina ed uno come legnaia, oltre sei piccoli locali indicati catastalmente cinque come ripostiglio ed uno come cantina per una superficie lorda di 182,00 mq oltre 24,00 mq di porticati; da un piano terra costituito da un ingresso, cucina, sei stanze, due bagni per una superficie lorda di 190,00 mq oltre 32,00 mq di terrazzi; da un piano primo sottotetto costituito da ingresso, cucina, vano ripostiglio, due camere e due bagni per una superficie lorda di 140,50 mq oltre 58,00 mq di terrazzi, il tutto per una superficie commerciale di 459,50 mq. L'immobile confina ad ovest con Via B. Cellini , a nord con la part.lla 533 ad est con le part.lle nn. 1014 e 147 e a sud con la part.lla n. 1035: Risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Rende (Cs) al foglio n. 50 part.lla n. 265( senza sub), zona censuria 2, Categoria A/7, classe 1, consistenza 13,5 vani , rendita €. 1.812,76.

L'immobile risulta occupato. L'immobile risulta costruito in conformità alla concessione edilizia n. 143 del 26/10/1979, del permesso di costruire in sanatoria n. 84 del 07/04/2004 ai sensi della L.n. 47/85 e successive mod. ed è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità in data 17/10/2006 prot. N. 779, per come risulta dalla perizia in atti.

Il bene di cui sopra si trova in condizioni migliori di quelle meglio descritte nella relazione dell'esperto estimatore in atti in quanto sono stati effettuati alcuni lavori di pitturazione che hanno eliminato la maggior parte delle macchie di umidità e muffa.

**SECONDO LOTTO** (unico lotto derivante dall'unione del lotto due e tre giusto provvedimento del G.E. ):

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 60.935,65** ( derivante dalla somma dei due lotti detratte le somme calcolate dal C.T.U. per la fruibilità del bene- giusto provvedimento del G.E.)

**PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA: € 40.325,07**

Piena proprietà di appartamento e stanza siti in Cosenza alla Via Mario Mari n. 9, piano terzo, composto: da una stanza, non dotata di servizi autonomi. Non dotata di impianto elettrico e di riscaldamento autonomi ma collegati al resto dell'appartamento messo in vendita nello stesso lotto ed indicato con il sub 32. Per una superficie lorda di 29,40 oltre 2,10 mq di balcone, il tutto per una superficie commerciale di 30,10 mq. La predetta stanza confina a sud con altro appartamento, ad est con il sub n. 34 ( passaggio comune) , a nord con il sub 12 e ad ovest con Via Mario Mari. Censita in catasto urbano del Comune di Cosenza al foglio n. 13 part.lla n. 263 sub 33 , zona censuaria 2, categoria a/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita €. 116,20;

Appartamento composto da due stanze, bagno e cucina. Per una superficie lorda di 76,10 mq oltre 4,20 mq di balconi, il tutto per una superficie commerciale di 77,50 mq. L'appartamento confina a a sud con vano scale, ad ovest con il sub 34 (passaggio comune) ed il sub 12, as nord con il sub 12 e ad est con le part.lla 51 e 476. Censito in catasto urbano del Comune di Cosenza al foglio n. 13 part.lla 263, sub 32, zona censuaria 2, Categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita €. 271,14, oltre al passaggio comune ( corridoio comune) individuato con il sub 34 che risulta essere comune anche ad altro immobile di proprietà di terza persona estranea al pignoramento ed alla procedura esecutiva.

L'immobile risulta occupato. Sia per la stanza che per l'appartamento è stata presentata un'unica domanda di sanatoria edilizia in data 21/04/1986 prot.n. 1926. Alla domanda di sanatoria non ha fatto seguito il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria per mancato completamento della pratica.

Per il resto delle descrizione ci si riporta alla predetta relazione che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La relazione di stima è pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sui siti internet infra indicati.

Si avverte che ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (imposte, trascrizioni, vulture), così come le spese dell'attività del professionista di cui al D.M. del 15/10/2015 n. 227, che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato e dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

#### **AVVISA**

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 srl quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) – PDG d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017 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 che su supporto analogico ( cioè "in forma cartacea"); coloro che

hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sopra 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 Sala d'Aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza all'interno dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza Via Antonio Guarasci, piano VI stanza 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); riguardo alla destinazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della L. 47/1985, come integrata e modificata dall'art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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; 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 a leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti irricognoscibili, 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, dal Custode Giudiziario ove nominato. La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta la parte di credito corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura risultanti dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'Istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad 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 dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.

Si avverte che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

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

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto Ministeriale n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano.

**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: IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella** tale accredito deve avere luogo in tempo utile;

1. L'offerta telematica deve necessariamente 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 identificativo del lotto;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del professionista delegato;
- g) La data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) 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);
- 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;
- m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla precedente lettera l);
- n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

2. 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;

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 D.M. 32/2015. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire

in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b) c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica e **dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica entro le 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte.**

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'art. 6, comma 4 del decreto di 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'art. 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'art. 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'art 26 del decreto ministeriale.

7. 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.

8. 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.

9. 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..

#### **MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n), ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso previa identificazione del richiedente.
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 D.M. 32/2015.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore 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'art. 26 del D.M. 32/2015. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dall' articolo 13 e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

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 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'art. 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'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettera 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.

#### **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'art. 490 del codice di procedura civile. In tal caso le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, sopra indicato. 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.

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.

Si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come individuati dall'art. 15 D.M. 32/2015) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'Ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura anche mediante diretto deposito nelle forme tradizionali.

\*\*\*\*\*

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](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 indirizzi di contatto:

sede di Venezia- Mestre: tel. 041.5369911 – Fax 041.5361923

sede di Palermo: tel. 091.7308290 – Fax 091.6261372

email: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

chat on line disponibile sui portali:

[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) ; [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) ; [www.do.auction.com](http://www.do.auction.com)

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

- 1. L'offerente, ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti non ammessi alla vendita, che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nomi delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.**
- 2. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero di procedura( avv. Paola Siniscalchi- proc.es. n 59/2010) per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**
- 3. L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo di € 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, il certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente e 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) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

- e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, né inferiore al termine minimo di 90 giorni
- f) 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 le comunicazioni potranno essere effettuate in Cancelleria.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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 all'eventuale presenza delle parti o dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

##### **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 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il prezzo è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o 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 migliore offerente.

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

- 1) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita; **non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**
- 2) 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 saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.
- 3) Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto 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, del saldo prezzo.
- 4) Salvo quanto disposto nel successivo punto, 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;
- 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 all'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;
- 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 dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
  - 7) 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
  - 8) 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 eventuali 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.
  - 9) 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 del 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.

#### **Si avvisano gli interessati**

Che ai sensi dell'art 560 c.p.c. le richieste di visita all'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accendendo 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 il bene 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.

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.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando stesso 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.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it).

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

**Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati o essere fornite dal delegato Avv. Paola Siniscalchi, con studio in Cosenza, alla Via Caloprese n. 23, , tel 0984.21631 – 333-4848443, ovvero dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance srl ai contatti sopra riportati.**

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

- 1) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, primo comma, e 631-bis c.p.c.;
- 2) 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., 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 della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Si avvisa che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- 1) 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;
- 2) Pubblicazione sui siti 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 Vendita Pubbliche del Ministero di Giustizia.
- 3) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone ipad – ipod touch), con sistema di geo localizzazione.
- 4) Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica delle vendita 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.

- 5) Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.
- 6) Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito)
- 7) Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it attivo.it – idealista.it bakeca.it – secondamano.it – ebay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- 8) Pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- 9) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Ciascuno dei creditori munito di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art 2770 c.c. all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta da eseguirsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta.

Cosenza 28/12/2023

**Il professionista delegato**

**Avv. Paola Siniscalchi**

