



## TRIBUNALE DI COSENZA

-----  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. 80/2005**

promossa da

Giudice dell'Esecuzione **DOTT. GIUSEPPE SICILIA**

Professionista delegato alla vendita **DOTT.SSA IVANA SEMINARA**

Custode giudiziario **DOTT.SSA IVANA SEMINARA**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA  
SINCRONA APARTECIPAZIONE MISTA  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Dott.ssa Ivana Seminara, dottore commercialista con studio a Cosenza in Via Gerolamo De Rada nr. 58/B, piano terra int. 2, numero di telefono: 098475579 - cell. 3486001191, indirizzo e-mail: ivanaseminara20@gmail.com; - pec: [seminaraivana@odcec.cs.legalmail.it](mailto:seminaraivana@odcec.cs.legalmail.it), in qualità di professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta nuova ordinanza di delega delle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione, notificata il 02 Settembre 2022 visti gli art. 569 e segg. c.p.c., per l'attuazione delle nuove discipline delle modalità telematiche di vendita dei beni nelle procedure esecutive immobiliari e della pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;

### AVVISA

che il giorno **15 Luglio 2024 alle ore 11:15**, dinanzi a se, presso il Tribunale di Cosenza presso l'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Sala d'Asta Stanza Nr. 1, Via Antonio Guarasci, piano VI, 87100 – Cosenza - si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, telematica e analogica ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M.32/2015, anche in riferimento alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, degli immobili di seguito descritti, compendio pignorato.

### BENI OGGETTO DELLA VENDITA - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO N. 1 Comune di Casali del Manco (CS) località Serra  
Pedace**

Proprietà 1000/1000

Prezzo base euro 53.260,00 (euro cinquantatremiladuecentosessanta/00)

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 39.945,00**  
**(euro trentanovemilanovecentoquarantacinque/00**  
**centesimi)**

**Offerta in aumento Euro 1065,20 (euro millesessantacinque e 20 centesimi) in**  
**caso di gara calcolato sul prezzo base non inferiore al 2%**

SINTESI LOTTO N°1	
DESCRIZIONE	1) Locale magazzino, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33, mq. 104 - Piano terra. 2) Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33 ,mq. 60 - Piano Primo 3) Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33 ,mq. 60 - Piano Secondo 4) Locale soffitta, sita nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33,mq. 56 - Piano Terzo
DESCRIZIONE CATASTALE	1) N.C.E.U. foglio 22, p.lla 45 sub. 1, cat. C/2, classe U, Consistenza 104 mq, Rendita € 268,56 - Comune di Serra Pedace (CS) 2) N.C.E.U. foglio 22, p.lla 45 sub. 2, cat. A/3, classe U, Consistenza 3 vani, Rendita € 154,94 - Comune di Serra Pedace (CS) 3) N.C.E.U. foglio 22, p.lla 45 sub. 3, cat. A/3, classe U, Consistenza 4 vani, Rendita € 206,58 - Comune di Serra Pedace (CS) 4) N.C.E.U. foglio 22, p.lla 45 sub. 4, cat. C/2, classe U, Consistenza 56 mq. Rendita € 144,61 - Comune di Serra Pedace (CS)

**Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.1 - Comune di Casali del Manco (CS)**  
**località Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è : F. 22 p.11a 45 subalterno 1 cat. C/2 Classe U Consistenza 104 mq. Rendita € 268,56. La costruzione dell'immobile è stata realizzata nel 1976, con concessione edilizia del 17/07/1973 e della successiva richiesta di condono, per la porzione realizzata in seguito, il cui iter amministrativo non si è ancora concluso, nonostante vi sia stato parere favorevole da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Serra Pedace. Attualmente l'immobile risulta occupato. L'immobile consiste di un magazzino, posto al piano terra, con ingresso dalla Via S. Giovanni, del Comune di Casali del Manco località Serra Pedace (CS), fronte strada, di consistenza complessiva pari a mq. 104, suddiviso in due locali, entrambi accessibili sia direttamente dalla strada, attraverso due saracinesche metalliche, e sia dall'androne del palazzo, attraverso due distinte porte interne. L'immobile consta di due locali indipendenti, uno realizzato regolarmente con concessione edilizia del 17/07/1973, mentre l'altro è stato realizzato successivamente, senza alcuna autorizzazione, ma con richiesta di sanatoria, regolarmente accettata dal Comune, ma non ancora conclusa. Entrambi i locali risultano ancora allo stato rustico, senza alcun tipo di finitura, ed annualmente sono adibiti rispettivamente a garage e legnaia. L'impianto elettrico risulta precario ed obsoleto, così come anche l'impianto idrico e gli infissi esterni ed interni. Nel primo locale (garage) è presente anche un piccolo bagno, in completo stato di abbandono ed inutilizzo

**Immobile Identificato al F.22 p.lla 45 sub.2 - Comune di Casali del Manco  
(CS) località Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: P. 22 p.lla 45 subalterno 2 cat. A/3 Classe U Consistenza 3 vani Rendita € 154,94. La sua costruzione è stata realizzata nel 1976, con licenza edilizia del 17/07/1973. Attualmente l'immobile risulta occupato. L'immobile consiste di un appartamento, posto al piano primo, con ingresso da un androne condominiale, direttamente dalla via S. Giovanni, del Comune di Casali del Manco località Serra Pedace (CS), fronte strada. L'appartamento consiste di un disimpegno, due stanze ed una cucina, con un bagno cieco, che ha un'unica finestra all'interno del vano scala comune. L'appartamento in questione risulta in buono stato di conservazione, eccezion fatta per gli infissi, in ferro, obsoleti e privi di qualsiasi tenuta termica, e dell'impianto di riscaldamento, completamente assente, per cui l'unica fonte di calore è rappresentata da un caminetto tradizionale, sistemato nel salone/cucina. Gli altri ambienti sono completamente privi di qualsiasi forma di riscaldamento e quindi molto freddi in alcuni periodi dell'anno. E' presente anche un balcone, che risulta essere danneggiato a causa della mancanza di manutenzione ordinaria. Comunicante con il balcone vi è una terrazza, sovrastante il magazzino (sub 1) realizzato successivamente e condonato, la quale anch'essa manifesta diversi danneggiamenti, legati prevalentemente alle intemperie ed alla assenza della normale manutenzione

**Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.3 - Comune di Casali del Manco (CS) località Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: P. 22 p.11a 45 subalterno 3 cat. A/3 Classe U Consistenza 4 vani Rendita € 206,58. L'immobile è stato realizzato nel 1976, con licenza edilizia del 17/07/1973. Attualmente l'immobile risulta occupato. L'immobile consiste di un appartamento, posto al piano secondo, con ingresso da un androne condominiale, fronte strada. L'appartamento consiste di un due stanze, ed un disimpegno, un piccolo vano, che dovrebbe essere adibito a cucina, ma che in realtà è adibita a ripostiglio, con un bagno cieco, che ha un'unica finestra sul vano scala comune e chiuso. Come si evince dalle foto, l'appartamento in questione risulta in discreto stato di conservazione, eccezion fatta per gli infissi, in ferro, obsoleti e privi di qualsiasi tenuta termica, e dell'impianto di riscaldamento, completamente assente. Inoltre, sono evidenti delle infiltrazioni di acqua piovana, provenienti dal piano superiore, e dalla scarsa efficienza della copertura. Tutti ambienti sono completamente privi di qualsiasi forma di riscaldamento e quindi molto freddi in alcuni periodi

dell'anno. E' presente anche un balcone, che risulta essere danneggiato a causa della mancanza di manutenzione ordinaria. Tale appartamento viene attualmente adibito a zona notte, mentre l'appartamento al piano primo, unicamente zona giorno. Per l'utilizzo dell'appartamento, in modo autonomo, occorrerà eseguire opere di demolizione e di ricostruzione impiantistica, per la predisposizione degli impianti necessari per la cucina.

**Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.4 - Comune di Casali del Manco (CS) località Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: P. 22 p.11a 45 subalterno 4 cat. C/2 Classe U Consistenza 56 mq. Rendita € 144,61. L'immobile è stato realizzato nel 1976, con licenza edilizia del 17/07/1973. L'immobile consiste di un sottotetto, posto al piano terzo, con ingresso da un androne condominiale, direttamente dalla via S. Giovanni, del Comune di Casali del Manco -Serra Pedace (CS), fronte strada. Il locale risulta ancora allo stato rustico, non ultimato, con altezza variabili, e con copertura (parzialmente a vista) in Eternit. Il locale, allo stato attuale, risulta completamente privo di qualsiasi impianto tecnologico, e complessivamente inagibile e non abitabile.

**LOTTO N. 2 Comune di Casali del Manco (CS) località Serra Pedace**

**Proprietà 1000/1000**

**Prezzo base euro 1.098,25 (euro millenovantotto e 25 centesimi)**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso euro 823,69  
(euro ottocentoventitre e 69 centesimi)**

**Offerta in aumento Euro 21 e 97 (euro ventuno e 97 centesimi) in caso di gara calcolato sul prezzo base non inferiore al 2%**

<b>SINTESI LOTTO N°2</b>	
<b>DESCRIZIONE</b>	1) Appezamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), seminativo di superficie pari a 160 mq.; 2) Appezamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), seminativo di superficie pari a 170 mq.;
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	N.C.T. 1) foglio 22, p.lla 25 Qualità seminativo, Classe 1 , superficie 1,60 are, Reddito dominicale € .0,66, Reddito Agrario € .0,25; Comune di Serra Pedace (CS) 2) foglio 22, p.lla 29 Qualità seminativo, Classe 1 , superficie 1,70 are, Reddito dominicale € .0,70, Reddito Agrario € .0,26; Comune di Serra Pedace (CS)

## **Immobile identificato al F.22 p.lla 25 - Comune di Casali del Manco (CS)**

### **località Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: F. 22 p.lla 25 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1,60 are Reddito dominicale € 0,66 Reddito Agrario € 0,25. L'immobile è costituito da un piccolo appezzamento di terreno, di superficie pari a 160 mq., sistemato sulla strada comunale, via S. Giovanni, nei pressi del fabbricato di cui ai precedenti punti. Tale terreno ricade in zona RB "Zona di completamento residenziale" del vigente regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, e data la sua particolare morfologia e le sue dimensioni pressoché inutilizzabile ai fini di un eventuale edificazione.

## **Immobile identificato al F.22 p.lla 29 - Comune di Casali del Manco (CS)**

### **località Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: P. 22 p.lla 29 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1,70 are Reddito dominicale € 0,70 Reddito Agrario € 0,26. L'immobile è costituito da un piccolo appezzamento di terreno, di superficie pari a 170 mq., sistemato sulla strada comunale, via S. Giovanni, nei pressi del fabbricato di cui ai precedenti punti. Tale terreno ricade in zona RB.

## **LOTTO N. 3 Comune di Casali del Manco (CS) località Serra Pedace**

Proprietà 500/1000

**Prezzo base euro 810,07 (euro ottocentodieci e 07 centesimi)**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso euro 607,55 (euroseicentose e 55 centesimi)**

**Offerta in aumento Euro 16,20 (euro sedici e 20 centesimi) in caso di gara calcolato sul prezzo base non inferiore al 2%**

<b>SINTESI LOTTO N°3</b>	
<b>DESCRIZIONE</b>	Appezamento di terreno, sito in loc. Grimoli, del Comune di Pedace (CS), di superficie pari a circa 14,75 are
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	N.C.T. foglio 23, p.lla 108 (ex 29/F) Qualità Pascolo Arborato, Classe 1 , superficie 14,75 are, Reddito dominicale €. 2,29, Reddito Agrario €. 1,07 Comune di Pedace (CS)

**Immobile Identificato al F.23 p.lla 108 (ex 29/F) - Comune di Casali del Manco (CS) località Pedace**

L'identificazione catastale attuale dell'immobile è: F. 23 p.11a 108 Qualità Pascolo Arborato, Classe 1, Superficie 14,75 are Reddito dominicale €. 2,29 Reddito Agrario €. 1,07. Si tratta di un terreno di circa 1475 che, ricade in zona E2 (zone agricole di interesse paesaggistico e ambientale) del Piano Regolatore generale, con vincoli sia di natura paesaggistica che ambientali. Per gli immobili pignorati risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. Civile ed in particolare risulta in atti copia della dichiarazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale.

La descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento risulta conforme per quanto riguarda i dati catastali e consente di identificare i beni.

Il tutto meglio precisato, identificato e descritto nella relazione dell'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., da intendersi qui richiamata e trascritta, consulenza tecnica in atti e depositata dal perito stimatore presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per ciò che concerne le indicazioni relative alla normativa urbanistica.

\*\*\*\*\*

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per il tramite della società Edicervice S.r.l. quale gestore della vendita telematica, facente parte della rete di imprese Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda

di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo e date fissate per la vendita, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

La ricezione delle buste contenenti le offerte avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio sito a Cosenza (CS) Cap 87100 - in Via Gerolamo De Rada nr. 58/B , piano terra interno 2; l'udienza per l'apertura delle buste depositate dagli offerenti con le modalità infra meglio precisate, l'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli “virtuali” collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, nonché le attività prescritte dall'art. 571 ultimo comma c.p.c., avrà luogo presso il Tribunale di Cosenza, Sala d'Asta n. 1, presso il palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, in Via Antonio Guarasci, piano VI.

#### **Precisazione in merito alla vendita:**

- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (articolo 576 c.p.c.);
- il prezzo dovrà essere depositato, con le modalità più oltre descritte, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dell'immobile;
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzioni sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio il suo studio sito a Cosenza (CS) cap 87100 - in Via Gerolamo De Rada nr. 58/B , piano terra interno 2 (articolo 591 bis terzo comma c.p.c.);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380), senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, 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 ( si rimanda in ogni caso agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella

perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice);

- la 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 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ( che deve intendersi per intero qui richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte 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.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) sono fornite dal professionista delegato per come di seguito specificato:

la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale;

la vendita non è soggetta a Iva.

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento ( imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento - , imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura indicata dal medesimo, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; il delegato precisa che, ove detta somma dovesse risultare



insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto anche al pagamento dei compensi (DM 227/2015) spettanti al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché all'anticipazione delle somme degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che saranno successivamente restituiti all'aggiudicatario a cura della procedura. L'importo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario verranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, 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.**
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del professionista delegato/custode giudiziario;
- Ai sensi dell'art. 571 co. 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art 579 ult. co. c.p.c.
- Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Ediservice s.r.l. alle seguenti coordinate Bancarie:

Ediservice S.r.l. coordinate bancarie IBAN:

IT02A 03268 12000 05291 40157 70(Banca Sella);

tale accredito deve avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di 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.

- Per maggiori informazioni i recapiti del *Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre sono i seguenti: tel. 041 5369911 fax: 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax: 091 6261372, Back Office c/ o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).*

Per partecipare alla gara in modalità analogica sarà necessario presentare offerta irrevocabile in busta chiusa **entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita** presso lo studio del Professionista delegato, sito in Cosenza, Via Gerolamo De Rada n. 58/B, piano terra, interno 2. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la data della vendita e il nome e cognome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, e dunque né nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto è effettuata in modalità analogica (cartacea) la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile. **All'offerta deve essere allegata, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Semnara Ivana Trib. CS n. 80 / 2005 R.G.E.I.", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.**

**Sia in caso di offerta in modalità telematica che analogica (cartacea) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine**

**massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, sono i seguenti:**

PROCEDURA ESECUTIVA RIF.

TRIB CS - PROC N. 80/2005

RGEI (SEMINARA)

IBAN: IT70 K030 3216 2010 1000 0786 331

BANCA CREDEM FILIALE DI VIA DEI MILLE –  
PALAZZO CUNDARI

(DIPENDENZA 00542 – COSENZA AG. 2)

**Sono fatte salve le norme in caso di richiesta ex art.**

**41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario.**

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17 5° comma e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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, a cura del Custode Giudiziario ove

nominato. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati. Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

- **Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio il suo studio sito a Cosenza (CS) cap 87100 - in Via Gerolamo De Rada nr. 58 / B , piano terra interno 2 (articolo 591 bis terzo comma c.p.c.);**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "CARTACEA" (IN BUSTA CHIUSA)**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare comparendo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio sito a Cosenza in via Gerolamo De Rada nr. 58/B piano terra, interno 2, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero di procedura (Seminara Ivana Trib. CS n. 80/2005 R.G.E.I. ) 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, decadenza dall'aggiudicazione.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da Euro 16,00, (euro 16 ogni 4 pagine max 100 righe) e comunque regolare con la normativa sul bollo

vigente e 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 di identità del o dei rappresentanti legali;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) il termine 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);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima: “essere edotto sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine anche agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”; 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.

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 non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento dei 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 necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti alla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato al 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.

Salvo quanto disposto nel successivo punto, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., 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 il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.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;

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;

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

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co.4 e seguenti del Decreto del ministro della Giustizia nr. 32 del 26 febbraio 2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M.132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

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

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (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;
- 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 deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicervice S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268**



**1200005291 40157 70 (BancaSella); 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.**

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'articolo 13, comma 4.

L'offerta è trasmessa mediante 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.

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.

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.

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'articolo 12, comma 1, lettera n).

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per 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.

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.

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.

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.

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.

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'art 12, comma 1, lettera a), n) ed o).

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.

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. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio di giustizia, 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 ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi in 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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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..

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" ( come identificati nella menzionata norma ) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

### **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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);  
chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);  
[www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com);

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

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte depositate telematicamente; procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica 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, prendendone atto, ove ritenute valide ed efficaci.

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 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 sono eseguite dal professionista delegato, mediante lo schermo presente nella **Sala d'Aste** n. 1 alle ore 10:00 del 15 Luglio 2024 presso il Tribunale di Cosenza, Palazzo Ufficio del Giudice di Pace a Cosenza (CS) cap 87100 - in 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 offerterpalesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila): la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci .

#### 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, sincronica 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 l'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, sono i seguenti:

PROCEDURA ESECUTIVA RIF. TRIB CS - PROC N. 80/2005  
RGEI(SEMINARA) IBAN: IT70 K030 3216 2010 1000 0786 331  
BANCA CREDEM FILIALE DI VIA DEI MILLE – PALAZZO  
CUNDARI(DIPENDENZA 00542 –  
COSENZA AG. 2)

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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal

provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. 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.

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 delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591bis

c.p.c.: a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisto dal relativo sito) che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle



attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate all'art. 23 Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 nr. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2 c.p.c.;

a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 nr. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

**Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.**

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 compaia il giorno fissato per la vendita.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

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

formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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 la 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.

L'elaborato peritale, richiamato nel presente bando, le foto, l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili e disponibili per la consultazione sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

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

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite:

dal professionista delegato presso il suo studio sito a Cosenza (CS) cap 87100 - in Via Gerolamo De Radanr. 58/b , piano terra int. 2 (articolo 591 bis terzo comma c.p.c.), tel. 098475579, cell. 3486001191;

email: [ivanaseminara20@gmail.com](mailto:ivanaseminara20@gmail.com) pec: [seminaraivana@odcec.cs.legalmail.it](mailto:seminaraivana@odcec.cs.legalmail.it)

dalla Cancelleria del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari;

dal sito internet del Tribunale di Cosenza

[www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Della vendita viene data pubblica notizia, nelle forme di pubblicità legale e commerciale ( come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta dal G.E. con il provvedimento di delega) mediante i seguenti adempimenti:

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

e 631

- bis c.p.c.;

- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, 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 – ipodtouch,) 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.com)) + 30 portali gratuiti collegati,

con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.

l) Pubblicazione su immobiliare.it.

m) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 22.03.2024

Il Professionista

Delegato Dott.ssa

Ivana Seminara