



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Sicilia**

**Professionista Delegato: dott.ssa Paola Filice**

**Custode Giudiziario: dott.ssa Paola Filice**

**Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al nr. 264/2015 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA  
ai sensi degli art. 490, 570 e 591 bis c.pc.**

La sottoscritta dott.ssa Paola Filice, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 16 maggio 2022, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 e segg. c.p.c.

*visto* il decreto del GE del 14.03.2024

**RENDE NOTO**

che il **giorno 3 settembre 2024 alle ore 14:30**, dinanzi a sé, presso la Sala Aste, stanza n.1 piano VI, messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili di seguito descritti, **con modalità sincrona mista**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte le buste contenenti le offerte analogiche, verranno aperte lo stesso giorno, nello stesso luogo, alle ore 14:30 avanti al Professionista Delegato e ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di un immobile posto al piano quarto di un più ampio fabbricato ubicato in Roggiano Gravina (CS), via Vittorio Emanuele II n. 250. L'immobile allo stato attuale è costituito da ingresso, 5 stanze, 2 bagni ed 1 ripostiglio. L'immobile è privo di tinteggiatura interna ed impianti elettrici e di riscaldamento e sono presenti le sole predisposizioni dell'impianto idrico sanitario. Assenza di infissi interni ed infissi esterni di scarsa qualità. La superficie commerciale è di 128,65 mq.

Catastalmente, il bene oggetto di pignoramento, è individuato al N.C.E.U, nel Comune di Roggiano Gravina (CS), al foglio 34, p.lla 514 sub 10, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 397,67, Via V. Emanuele, n. 250 piano 4.

Confina: con immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, p.lla 514 sub 11, Via V. Emanuele n. 250 piano 4, categ. F/4 quindi con bene non censibile (vano scala) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, p.lla 514 sub 14.

Giusta perizia agli atti, l'unità immobiliare risulta conforme alla Concessione edilizia in sanatoria.

L'immobile risulta privo di opera di finitura degli interni (tinteggiatura, infissi). I costi per lavori di completamento da eseguire per la richiesta del certificato di agibilità, sono stati già detratti dal valore di stima. Altri costi per lavori non strettamente necessari, invece, non sono stati sottratti.

Non è istituito alcun condominio. L'immobile risulta libero e nella disponibilità della Custodia.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Emilio Tocci, depositata agli atti del fascicolo processuale e online insieme alla pubblicità di questa asta, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità e l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali ecc., a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

**PREZZO BASE D'ASTA: €41.062,50** (euro quarantunomilasessantadue/50)

**PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA: €30.796,88** (euro trentamilasettecentonovantasei/88)

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €821,25** (euro ottocentoventuno/25)

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto stimatore in atti (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni relative alla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

2) 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

3) 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.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

5) Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, dal custode giudiziario.

6) La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, che saranno disponibili per la consultazione, sui siti internet analiticamente indicati.

7) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere saranno effettuate avanti al Professionista Delegato presso il suo studio in Cosenza alla via Monte Grappa,35/B e presso la Sala aste, stanza n. 1, del Tribunale di Cosenza – Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci.

8) Per tutto quanto non espressamente regolato e disciplinato nel presente avviso si fa espresso richiamo alle ordinanze di delega del dott. Sicilia del 16.05.2022 e del dott. Previte del 03.03.2020, nonché alle vigenti disposizioni di legge e a quanto previsto nel regolamento e nelle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), infra specificate.

### **DISCIPLINA DELLE VENDITE**

- **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 Gruppo Edicom S.p.A. (già Edicom Finance S.r.l.) che - come previsto nella Convenzione per l'integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom, la società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresе 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 04/08/2017 - è stata scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015, nonché indicata come gestore della pubblicità legale;

- **le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto**, ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo sopra 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.;

- 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 in presenza o non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

- 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 determinato;

- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, a quanto stabilito nel presente avviso di vendita e a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

**In particolare, chi intende partecipare alle vendite in forma TELEMATICA dovrà osservare le seguenti indicazioni:**

- presentare offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse;

- ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (PEC-ID)" che può essere richiesta al gestore della vendita telematica, 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. 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, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma;

- ogni offerente, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015 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 e trasmesso all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, ai sensi dell'art. 14 D.M. 32/2015 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.

Si precisa 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 che 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 su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza o a mezzo telefax al recapito del predetto Tribunale. Lo scrivente 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;

- ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 **dovrà depositare entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta una dichiarazione** in regola con il bollo (16,00 euro) contenente: **a)** i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva ; **b)** l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** il nome del professionista delegato; **g)** la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni o inferiore a 90); **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 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;

- si dovrà indicare, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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;

- i documenti, ai sensi del co.6 art. 12 D.M. 32/2015 sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. In particolare, **si dovrà allegare:**

- nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone, **la procura** come supra specificato;

- **la cauzione**, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Gruppo Edicom S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT02A0326812000052914015770** c/o Banca Sella.

Il bonifico, per ragione di segretezza dell'offerta, 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. Inoltre, tale bonifico - del quale sarà data prova al professionista, allegando alla dichiarazione, copia della contabile di versamento - deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata esclusivamente 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..

- Si precisa, inoltre, che l'offerente può avvalersi, per l'invio dell'offerta telematica, dell'ausilio di un presentatore.

Per **maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica** è possibile:

- consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it));

- **richiedere assistenza al Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom, Sede di Venezia-Mestre tel. 0415369911 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), Assistenza Vendite Telematiche tel. 0418622235.**

**In particolare chi intenda partecipare alle vendite in forma ANALOGICA, dovrà osservare le seguenti indicazioni:**

- ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita **dovrà depositare** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Cosenza, alla via Monte Grappa, 35/B **entro le ore 12:00 (dodici)** del giorno non festivo precedente quello dell'asta, **una dichiarazione in bollo (16,00 euro) in busta chiusa**, che dovrà contenere:

**a)** i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del Codice Fiscale e della Partita IVA;

**b)** l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene, **f)** il nome del professionista delegato **g)** la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita, **h)** il prezzo offerto - che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto - e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le

offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, né inferiore al termine minimo di 90 giorni); **i)** l'importo versato a titolo di cauzione.

All'offerta di acquisto, dovranno essere **allegati**, nella stessa busta:

- **fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale** di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- **un assegno circolare non trasferibile**, intestato a " Proc. Esec. n. 264/2015 R.G.E.I. Trib. Cosenza + Cognome e nome del Delegato, per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta (somma che verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo).

Si precisa che l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 571 c.p.c in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. 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.

#### **Ulteriori informazioni utili per la presentazione dell'offerta in modalità analogica o telematica:**

- se l'offerente è persona fisica, dovrà indicare: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale 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 o unito civilmente (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione, da allegare, del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; se persona giuridica: la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi; se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura - redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti;
- qualora l'offerente per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune e di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria;
- l'offerente dovrà fornire l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e fornire ogni altra informazione utile alla valutazione dell'offerta ai sensi delle norme vigenti.

### **INDICAZIONI OPERATIVE**

#### **Apertura delle buste e gara fra gli offerenti**

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

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

A) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

B) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala.

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 e-mail dal gestore delle vendite e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

- Saranno dichiarate inammissibili:

a) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 (dodici) del giorno non festivo precedente quello dell'asta;

b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato;

c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o, laddove previsto, il mancato deposito della fideiussione, ai sensi dell'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c .

- **In caso di unica offerta** presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile si procederà senz'altro all'accoglimento.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (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** valide, ai sensi dell'art. 573 c.p., 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.

Si precisa che si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta e qualora la stessa sia superiore a 100.000 euro con rilanci minimi di almeno 2.000, 00 euro.

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.

Il delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorché sia trascorso il tempo di tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci).

- **Nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli altri offerenti o in caso di loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line"**, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto, in ordine di priorità dei seguenti criteri: dell'entità del prezzo, 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). Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

**Si precisa che**, 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.

## PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **In caso di aggiudicazione.**

- agli offerenti non risultati aggiudicatari, nel caso di assegni circolari, gli importi depositati a titolo di cauzione saranno restituiti tempestivamente, previa ricevuta, ovvero nel caso di bonifici, saranno riaccreditati, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate;
- 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 - da versare unitamente al saldo prezzo - nonché le modalità di versamento, saranno comunicate dal professionista entro 20 giorni dalla aggiudicazione. 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.
- l'aggiudicatario, 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, dovrà versare, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati dal professionista delegato;
- qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo ha fatto ricorso ad un contratto bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - già indicato nella domanda di partecipazione - 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;
- 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, il professionista - calcolate 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 - 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 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.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

- La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia; sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col PVP e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nel sito [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it);

**Maggiori ed ulteriori informazioni**, potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode Giudiziario (Tel./fax: 0984/26212, cell. 347/7429933; email: [paolafilice17@gmail.com](mailto:paolafilice17@gmail.com), pec: [paolafilice@odcec.cs.legalmail.it](mailto:paolafilice@odcec.cs.legalmail.it)),

dal Gestore delle Vendite Telematiche Gruppo Edicom S.p.A., agli indirizzi e con le modalità già indicati nel presente avviso.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

Della vendita sarà data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.;
- b) quanto alla pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., diffusione dell'avviso di vendita – sulla base della convenzione stipulata dal Tribunale di Cosenza - 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 cartacea e digitale*; invio dell'estratto attraverso il servizio di *Postal Target*, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; il sistema *Aste.click* per la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati; pubblicazione sull'APP GPS ASTE - applicazione Android e IOS iphone — ipad — ipod touch,) con sistema di geo localizzazione; pubblicazione sulla *Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata "Aste Giudiziarie Tribunale; Contact Center Info Aste* oltre che sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Cosenza, 8 aprile 2024

**Il professionista delegato**

dott.ssa Paola Filice

