

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E.: dr.ssa Gioia Assunta**  
**Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 5/2021 di R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Professionista Delegato, **Avv. Raffaella Chiappetta**, con studio in Cosenza alla via Don Gaetano Mauro n° 30 (tel. e fax 0984.481470), giusta ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita del 18.07.2023, visti gli artt. 569, 567 e 591 bis e segg. cpc,

**FISSA**

il terzo esperimento di vendita all'asta senza incanto del bene immobile di seguito descritto, con modalità sincrona mista, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.c.p. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, per il **giorno 13 gennaio 2026 ore 10:15 stanza 1**, presso la sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, 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 11:00 avanti al Professionista Delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

**DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA**

**Lotto Unico; piena proprietà; prezzo base € 498.175,73 (quattrocentonovantottomilacentosettantacinque/73 euro); offerta minima € 373.632,04 (trecentosettantatremilaseicentotrentadue/04 euro); aumento minimo del rilancio euro 5.000,00 (cinquemila/euro)**

Porzione di fabbricato sito nel Comune di Rende, alla via Pedro Alvares Cabral n°14, così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio 21, particella n°1044 sub 21, piano secondo, categoria A/10, uffici e studi privati, classe 1, Consistenza 27 vani, superficie totale 699 mq, rendita euro 6.902,45

L'unità immobiliare, posta al secondo piano di un fabbricato di piacevole aspetto, adibito a uffici e locali a servizio del settore terziario, posto su via Pedro Alvares Cabral n°14 a ridosso della zona industriale del Comune di Rende e quindi di tutto il comprensorio relativo alla città di Cosenza, recintata su tutti e quattro i lati, presenta un ampio parcheggio tutt'attorno al fabbricato e confina con la particella 1043 sui lati nord e ovest, con la particella 1091 sul lato sud e con la via Pedro Alvares Cabral sul lato est.

L'accesso, tramite un cancello pedonale e carrabile, è posto sul lato est di via Pedro Alvares Cabral n°14 varcato il quale, ci si immette nell'androne del palazzo, molto ben rifinito e curato che permette di servirsi delle scale o dell'ascensore per arrivare al secondo piano e quindi, tramite un portone di ingresso a due battenti, entrare nell'immobile staggito, costituito da n°17 uffici di varia grandezza, oltre a un ripostiglio, un locale adibito a mensa e cucina, l'archivio, i bagni perfettamente rifiniti per uomini e donne, la sala server, il deposito e la sala conferenze che è servita anche da una porta da cui si può accedere direttamente dal vano scala.

L'ingresso, di ampie dimensioni, si innesta con il corridoio 1 sul lato ovest, che a sua volta collega il corridoio 3 sul lato nord, percorso il quale ci si ritrova di nuovo all'ingresso della sede, oppure, sempre dal corridoio 1 ma dal lato sud, si interseca il corridoio 2, che conduce direttamente sul vano scala.

Le caratteristiche tipologiche e compositive degli uffici presentano una costruzione in cemento armato con ampi infissi serviti da aria condizionata, le pareti risultano intonacate e pitturate, i pavimenti sono

di ceramica, tutti gli impianti risultano funzionanti e i bagni sono in perfetto stato così come tutto il manufatto.

La superficie calpestabile del manufatto è pari a mq 628,73 mentre la superficie totale consta di mq 696,48.

Il contesto urbano nel quale si trova l'immobile, situato nella zona industriale del Comune di Rende, dista solo due km da viale Marconi, zona centrale di Quattromiglia, a ridosso della sede della Università della Calabria, risulta essere interessato da molteplici interventi edificatori e inserito in uno sviluppo del territorio che comprende uffici e servizi di vario genere.

In ogni caso, del compendio immobiliare di cui sopra, si trova migliore descrizione nella relazione dell'esperto stimatore, Ing. Mauro Pasqualino Calatafini, depositata in data 17.5.2022, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio. L'elaborato è disponibile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui seguenti siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

L'immobile allo stato risulta diviso in due parti da una parete divisoria ed è locato a due diverse società con contratti di natura transitoria non opponibili alla procedura e verrà liberato a cura e spese della procedura all'emissione del decreto di trasferimento. E' quindi giuridicamente libero.

### **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; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

**2-** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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 di prezzo.

**3-** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

**4-** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrere nei presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 17, quinto comma, ed all'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/1985 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.

**5-** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e a spese della procedura.

6- Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

7- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

8- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

9- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

10- Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

11- Al momento dell'offerta, 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.

#### ***DISCIPLINA DELLE VENDITE***

- Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, 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 4/8/17 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte di acquisto, e le domande 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, parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato invece l'offerta o la domanda su supporto analogico, parteciperanno comparendo dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati all'interno del presente avviso di vendita, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

- L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza.

- Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile 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 si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la

cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- Salvo quanto si dirà al successivo punto, 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 entro il minor termine indicato nell'offerta mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 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;

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt.12 e segg depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

- L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", **dovrà depositare** presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza alla Via Don Gaetano Mauro n. 30, **entro le ore 12 del giorno precedente fissato per la gara**, e cioè del giorno non festivo precedente quello dell'asta (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o sabato, il deposito dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente), una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

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

- L'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da euro 16,00 dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita I.V.A., domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 una società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. (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 della procedura,
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) il nome del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto ( $\frac{1}{4}$ );
- i) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni 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 perizia di stima.

- L'offerente dovrà dichiarare la 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.

- L'offerta dovrà contenere inoltre la dichiarazione di riserva di nomina nel caso in cui un avvocato presenti offerta per persona da nominare.

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

- L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015, dovrà 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. 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*".

- Ai sensi dell'art. 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 (che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) 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.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; **b)** l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo 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); **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 di cauzione oggetto del bonifico; **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell'art. 12 D.N. 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; **p)** quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulta 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; **q)** 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; **r)** 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 bonifico bancario, sul conto corrente del gestore EDICOM FINANCE alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT02A 03268 1200005291 4015770**, Banca Sella. Tale bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione sull'ammissibilità dell'offerta; con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per ragioni 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.

- Si precisa che l'offerta telematica 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.

- 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.

- Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15Dm 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 telematiche e sui

siti internet dove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tali casi 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 del Tribunale di Cosenza.

- In caso invece 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 telematiche è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)).

### **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 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 ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

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

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte, alla presenza degli offerenti, dal professionista delegato che ne controllerà la regolarità e ne curerà l'inserimento nella piattaforma onde consentire la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente;

b) le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e, mediante lo schermo presente in sala, agli offerenti presenti fisicamente.

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 dell'offerta telematica, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali d'accesso al portale (inviato via email dal gestore delle vendite almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita) e di connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 cpc, si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a: € 5.000,00 euro.

La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi tre minuti dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

- *In caso di UNICA offerta* -

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:**

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

*- In caso di PLURALITA' di offerte -*

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che parteciperanno 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 in cui l'offerente sia off-line, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

- 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 entro il minor termine indicato nell'offerta, comunque non inferiore al termine di 90 giorni, 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 dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 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.
- 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.

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

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 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. Cpc, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati, 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.

#### **INFORMAZIONI FINALI**

Si avvisa che potranno richiedersi ulteriori informazioni sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche dell'immobile, sulla consistenza del bene ecc., presso lo studio del Professionista Delegato, nonché Custode Giudiziario, avv. Raffaella Chiappetta, sito in Cosenza alla via Don Gaetano Mauro n. 30, tel e fax 0984.481470 ([avvraffaellachiappetta@puntopec.it](mailto:avvraffaellachiappetta@puntopec.it)), oltre che rivolgendosi al Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre 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).

Si avvisa inoltre che 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 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.

Si precisa, infine, che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate davanti al Professionista Delegato.

Cosenza, 19 settembre 2025

Il Professionista Delegato  
- avv. Raffaella Chiappetta -