



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia  
Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Antonello Bisceglia  
Procedura esecutiva immobiliare n. 194/2009 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI  
CON MODALITÀ TELEMATICA "SINCRONA MISTA"**

Il sottoscritto Avv. Antonello Bisceglia, con studio in Cosenza alla Via Pomponio Leto 5 (tel. e fax 0984398330, e-mail: avv.antonello.bisceglia@gmail.com, P.E.C.: antonello.bisceglia@avvocaticosenza.it), Professionista Delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

- vista l'ordinanza di delega;
- letti gli artt. 490, 569 e segg. e 591 *bis* c.p.c. e 12 e segg. D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015;

**AVVISA**

che il giorno **04/11/2024**, alle **ore 09,45**, dinanzi a sé, presso la **sala d'aste n. 1 ubicata al 6° piano dell'edificio sede degli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, sito alla Via Antonio Guarasci del Comune di Cosenza**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche, secondo il modello della c.d. vendita sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, con contestuale deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 573 c.p.c. e 22 D.M. Giustizia 26/2/2015 n. 32;

**CONCEDE**

**termine per la presentazione delle eventuali offerte di acquisto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., secondo le modalità che saranno di seguito indicate, **sino alle ore 12.00 del giorno che precede quello fissato per la vendita ovvero, qualora detto termine cada in un giorno festivo o di sabato, sino alle ore 12.00 del giorno immediatamente precedente;**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**PREZZO BASE: € 36.227,80**

**PREZZO MINIMO: € 27.170,85**

**AUMENTO MINIMO: € 725,00**

**Diritto di piena proprietà per una quota pari all'intero dell'appartamento per civile abitazione** ubicato in agro del Comune di **Mendicino** (Cs), alla **Contrada Pasquali, Via Galileo Galilei n. 2**, al secondo piano (interno 6) di un fabbricato di tipo residenziale, denominato "Corpo A", con tre livelli fuori terra, due unità abitative a piano e garages al piano seminterrato, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due servizi igienici, tre camere, due balconi e una sovrastante porzione di sottotetto, sviluppatasi su una superficie interna lorda commerciale pari a circa 134,50 mq, oltre balconi per una superficie complessiva pari a circa 43,00 mq., censito nel N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio di mappa 6, particella 574, sub 6**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, r.c. € 542,28, Contrada Pasquali s.n.c., piano 2, interno 6.

Strutturalmente l'edificio è del tipo con intelaiatura in cemento armato e copertura a tetto. La conformazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale e al progetto depositato. Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo medio-superiore, complessivamente in ottimo stato di conservazione, con pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con tapparelle. La pavimentazione è costituita da parquet nelle camere da letto e ceramica in tutti gli altri locali. Le facciate esterne dello stabile possono considerarsi in buono stato di conservazione. I servizi igienici, anch'essi in ottimo stato di conservazione e con finiture superiori alla media. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori ed impianti idrico-sanitario ed elettrico a norma. Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e la strada che porta all'unità immobiliare è bitumata, di facile accesso e in buono stato di conservazione. Si segnala la presenza di fessurazioni a pavimento nel locale bagno padronale e macchie di umidità in alcuni punti del soffitto.

## **LOTTO 2**

**PREZZO BASE: € 5.836,64**

**PREZZO MINIMO: € 4.377,48**

**AUMENTO MINIMO: € 120,00**

**Diritto di piena proprietà per una quota pari all'intero del locale garage** ubicato in agro del Comune di **Mendicino (Cs)**, alla **Contrada Pasquali, Via Galileo Galilei n. 2**, al piano seminterrato di un fabbricato di tipo residenziale, denominato "Corpo A", con tre livelli fuori terra, due unità abitative a piano e garages al piano seminterrato, sviluppantesi su una superficie interna lorda commerciale pari a circa 53,00 mq., censito nel N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio di mappa 6, particella 574, sub 8**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 47, r.c. € 118,94, Contrada Pasquali s.n.c., piano S1.

Strutturalmente l'edificio è del tipo con intelaiatura in cemento armato e copertura a tetto. La conformazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale e al progetto depositato. L'immobile è composto da un unico vano senza servizi igienici. Sono presenti due finestre per l'illuminazione naturale e l'aerazione del locale. Le finiture interne sono di tipo medio e lo stato di conservazione è discreto, con pareti intonacate e tinteggiate, infissi in ferro e pavimentazione costituita da mattonelle in ceramica. Il garage è dotato di impianto elettrico a norma.

Si precisa che gli immobili sono stati edificati sulla base di concessione edilizia n. 38/1993, rilasciata dal Comune di Mendicino in data 01/10/1993 e successiva concessione edilizia in variante n. 22/1996, rilasciata dal medesimo Comune il 25/07/1996.

Il perito incaricato di procedere alla stima del compendio pignorato non ha riscontrato difformità rispetto agli elaborati presentati, né risultano pratiche di condono edilizio, sia definite che in itinere.

In relazione all'immobile di cui al lotto n. 1 risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità da parte del Comune di Mendicino prot. n. 831 del 09/04/1997.

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, usi civici.

Ulteriori notizie in merito alla descrizione degli immobili, allo stato di fatto degli stessi nonché in ordine alla loro regolarità urbanistica ed alla normativa applicabile potranno essere ricavate dalla relazione di C.T.U., a firma dell'Ing. Luigi Mazzuca, del 19/3/2012 (disponibile per la consultazione sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), unitamente all'ordinanza di vendita delegata ed al presente avviso), che quivi ha da intendersi integralmente riportata e trascritta ed alla quale ci si riporta.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17, comma 5 e 40 comma 6 della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore sopra richiamata.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente 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 del prezzo).

Si precisa che **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.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato.

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (I.V.A. o Registro), le spese inerenti il trasferimento (imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene, del correlato rimborso forfetario delle spese generali e dei relativi accessori previdenziali e fiscali. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Professionista Delegato entro 15 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata e dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo. Ove tale somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal Delegato, nel termine di giorni 15 dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal Professionista Delegato.

Gli immobili vengono venduti **liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti**. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato** e la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del Custode, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'ag-giudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente secondo la modalità **senza incanto**, nelle forme della **vendita "sincrona mista"** di cui all'art. 22 D.M. Giustizia n. 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 e segg. del predetto D.M., con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) – PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017.

Le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto, ai sensi dell'art. 22 D.M. Giustizia n. 32/2015, potranno essere presentate **sia in via telematica sia su supporto "analogico"** (cioè in forma cartacea); coloro che avranno 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 ana-logico parteciperanno comparendo dinanzi al Professionista Delegato nel giorno, nell'ora e nel luogo sopra indicati, allorché saranno aperte, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente, tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte quelle contenenti le offerte analogiche, secondo le modalità di seguito precisate.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del Gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto Professionista Delegato, presso la sala d'aste in precedenza indicata, ubicata al VI piano del Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, alla Via Antonio Guarasci del predetto Comune.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. Giustizia n. 32/2015 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 ed a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

L'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve trasmettere l'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. Giustizia n. 32/2015, 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; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. Giustizia n. 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 degli artt. 12 e 13 del D.M. Giustizia n. 32/2015, ogni offerente può validamente compilare l'offerta solo utilizzando il software web realizzato dal Ministero della Giustizia e fruibile sul portale delle vendite pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) o [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) o tramite il portale del Gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente il modulo, pre-compilato digitalmente, andrà scaricato e trasmesso all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), mediante la casella di posta elettronica di cui al punto che precede, **entro le ore 12.00 del giorno che precede quello fissato per la vendita, in precedenza indicato** (ovvero, qualora detto termine cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente).

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 telematica deve necessariamente contenere:

- i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- la descrizione del bene;
- il nome del Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. Giustizia 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;

- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni.

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 dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'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. Giustizia n. 32/2015.

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.

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.

Se l'offerta d'acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione –di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto– deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance s.r.l. (c/o Banca Sella) alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT02A0326812000052914015770**.

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.

Inoltre, tale bonifico –del quale dovrà essere data prova al Professionista Delegato, allegando alla dichiarazione copia della contabile di versamento– deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito della somma versata in tempo utile 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 deliberazione sulla stessa il Professionista Delegato non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. Giustizia n. 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 d'acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Cosenza alla Via Pomponio Leto n. 5, con le modalità di seguito indicate, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

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 della vendita telematica 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*), attraverso il seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Sono disponibili i seguenti servizi di assistenza approntati dal Gestore della vendita telematica:

CONTACT CENTER dedicato, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle 17.00, ai seguenti recapiti:

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)

BACK OFFICE presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza tramite personale incaricato.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE**

L'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "analogica" dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Cosenza alla Via Pomponio Leto n. 5, **entro le ore 12.00 del giorno che precede quello fissato per la vendita, in precedenza indi-**

**cato** (ovvero, qualora detto termine cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente), dichiarazione in bollo ed in busta chiusa, contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta di acquisto.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine in precedenza specificato, se è inferiore al prezzo minimo siccome sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, nella misura e secondo le modalità indicate;

L'offerta dovrà contenere:

- in caso di offerente persona fisica: 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, che diverrà cointestatario del bene (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame dell'offerta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.).

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- in caso di offerente persona giuridica: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e la generalità del legale rappresentante.

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di  $\frac{1}{4}$ ), a pena di inefficacia;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e tributari (I.V.A. o Registro), delle spese di trasferimento e delle spese dell'attività del Professionista Delegato siccome in precedenza specificate, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- se 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 in corso di validità del/dei rappresentanti legali, nonché numero di Partita IVA;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario: originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- **assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, con specificazione del numero della procedura esecutiva, per un importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione.**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Avuto riguardo sia alle offerte telematiche che a quelle analogiche, si precisa che:

- 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 comma 3 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 o

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

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.;
- 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'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso la sala d'aste in precedenza indicata, ubicata al 6° piano dell'edificio del Giudice di Pace di Cosenza, sito alla Via Antonio Guarasci del Comune di Cosenza;
- 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 Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia nonché nell'area *ad hoc* dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunalecosenza.giustizia.it](http://www.tribunalecosenza.giustizia.it).

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte dal Professionista Delegato, referente della procedura, ed esaminate unitamente a quelle analogiche, nel luogo e nel giorno fissati per la vendita, in precedenza specificati, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal Professionista Delegato, che ne controllerà la regolarità, alla presenza 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.

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 nella sala d'aste in precedenza indicata, ubicata al 6° piano dell'edificio del Giudice di Pace di Cosenza, sito alla Via Antonio Guarasci del Comune di Cosenza.

Pertanto, si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi presso la sala d'aste 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 almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e di connessione 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 fissato per la vendita;
- 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 dal mancato deposito della fideiussione, ai sensi dell'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c.;
- d)** le offerte pervenute dopo la conclusione della eventuale gara.

#### **In caso di unica offerta:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore (nei limiti di un quarto) rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ad un prezzo almeno pari a quello base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, nel qual caso il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e s.s. c.p.c..

#### **In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

La gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta**

e, qualora la stessa sia superiore ad € 100.000,00, con rilanci minimi di almeno € 2.000,00.

La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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 due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al Professionista Delegato 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" e non sono state presentate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) entità del prezzo, (II) ammontare delle cauzioni prestate, (III) forme, modi e tempi del pagamento.

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.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

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

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Delegato è, altresì, autorizzato a:

- sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice;
- a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

### **AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno tempestivamente riaccreditati gli importi bonificati a titolo di cauzione, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate, ovvero saranno loro restituiti gli assegni circolari, previa ricevuta.

Nel termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi saranno tempestivamente comunicati dal Professionista Delegato.

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 Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora, per il pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato ai sensi dell'art. 41 TUB ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato specificherà all'aggiudicatario, con comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. È fatta salva, alla luce di valutazione del Delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

## SI AVVISANO GLI INTERESSATI

- che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., **le richieste di visita agli immobili dovranno essere obbligatoriamente 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. Giustizia n. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal Professionista Delegato, 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.
- che la perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.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 informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode, Avv. Antonello Bisceglia, con studio in Cosenza, Via P. Leto n. 5, tel. e fax 0984.398330 – e-mail [avv.antonello.bisceglia@gmail.com](mailto:avv.antonello.bisceglia@gmail.com), nonché dal Gestore della vendita ai recapiti in precedenza indicati.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., della vendita sarà data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.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).

Il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/9/2009 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
- 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.
- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica relativa alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla *web TV* [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/3/2012 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
- 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.
- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- 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) – e-bay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- Pubblicazione su [immobiliare.it](http://immobiliare.it)
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, li 25/06/2024

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Antonello Bisceglia**