

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giuseppe Sicilia
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Nicola Mazzone
Procedura esecutiva immobiliare nr. 58/2012

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA

Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Nicola Mazzone, con studio sito in Cosenza alla via Panebianco n. 271 (Tel./ FAX 0984.38404 - PEC nicolamazzonecs@pec.giuffre.it), nella sua qualità di custode e professionista delegato giusta ordinanza di nomina del 25 Gennaio 2022 emanata dal Signor Giudice dell'Esecuzione dott. Giorgio Previte e successiva integrazione del 22 Novembre 2023 emanata dal Signor Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia ove sono state disposte due successive tornate di vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo N. 58/2012 R.G.E.I. delegate, in base agli artt. 567, 569 e 591 bis c.p.c., come modificati dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito in legge n. 132 del 6/08/2015, al sottoscritto professionista per le relative operazioni di vendita.

RENDE NOTO

che il giorno **17/01/2025**, alle ore **9:15**, dinanzi a sè presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza VI Piano – Stanza n. 1 sito in via Antonio Guarasci, è fissata la vendita senza incanto, con modalità sincrone-mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015 dei seguenti immobili. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **LOTTO UNICO Prezzo base € 65.550,49**
- **OFFERTA MINIMA € 49.162,87**
- **AUMENTO MINIMO € 1.300,00**

Piena proprietà di fabbricato con corte, ubicato nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), per la precisione in Località Serra Linari all'incrocio tra la strada provinciale per Redipiano-Sila (via Panoramica) con una stradina comunale di collegamento per le località Cervali e nei pressi della via S. Lucia (in catasto identificato al fg. 13, p.lle 926-927-966).

Il fabbricato, completo di corte, si trova in zona non centrale del Comune di San Pietro in Guarano (CS), da dove dista circa 2 km.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano ed un sottotetto non abitabile.

L'appartamento posto al piano primo (l'unico completato internamente) risulta costituito da una zona giorno nella quale sono presenti un ingresso salone (con portoncino di accesso blindato), una cucina, un ripostiglio ed un bagno, mentre la zona notte, separata da un disimpegno, è composta da tre camere, un secondo bagno, un guardaroba e altro disimpegno.

STATO DEGLI IMMOBILI

Il compendio pignorato di cui sopra è meglio descritto nella relazione del CTU nominato Ing. Donato Basta, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni.

Con provvedimento del 25.01.2022 del Giudice dell'Esecuzione dott. Previte, è stato nominato Delegato alla Vendita nonché Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato il

Nicola Mazzone

sottoscritto avv. Nicola Mazzone, con studio sito in Cosenza (CS) alla Via Panebianco 271 Tel./FAX 0984.38404 pec: nicolamazzonecs@pec.giuffre.it.

Con successiva ordinanza integrativa del 23.11.2023 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Sicilia, il predetto incarico è stato confermato.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle modalità senza incanto nonché nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M.32/15, 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. 32/15 con il sito internet www.garavirtuale.it, PDG d'iscrizione n.3 del 04/08/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/15. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione alla vendita potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, per 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 delegato presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza VI Piano sito in via Antonio Guarasci.

Si precisa che le operazioni di vendita degli immobili pignorati di cui trattasi avverranno:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze ed 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 riduzioni di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo al trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. Ove la somma a titolo di spese 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 dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato alle spese e poi in prezzo di aggiudicazione;
- l'eventuale liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode laddove gli immobili dovessero essere ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. comma 1 ognuno, tranne il debitore, può presentare un'offerta per l'acquisto degli immobili in vendita personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Nicola Mazzone

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Presentazione delle offerte in modalità analogica (in busta chiusa)

Le offerte d'acquisto, in regola con la marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, **presso lo studio del professionista delegato**, entro e non oltre le ore **12:00** del giorno non festivo che precede l'asta.

Sulla predetta busta chiusa **dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data di 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.**

1) L'offerta di acquisto, irrevocabile fino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, dovrà inoltre contenere:

- a. le complete generalità, con relativa fotocopia del documento d'identità, il codice fiscale o il numero della partita IVA ed il recapito telefonico dell'offerente 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge;
- b. se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- c. in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società e la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- d. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, nonché l'anno e il numero di ruolo generale della predetta;
- f. l'indicazione del professionista delegato;
- g. la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. nel caso in cui l'offerente depositi cauzione mediante bonifico bancario dovrà indicare l'importo versato con la data, l'orario e il numero di CRO;
- i. l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- j. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto *h*.
- l. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

2) L'offerente dovrà versare l'importo della cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, mediante accredito a mezzo bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente della procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 66 V 03032 16201 010000725212.

Tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

M. e S. Pazzone

In alternativa al bonifico, all'offerta potrà essere allegata, nella stessa busta, la cauzione mediante assegno circolare non trasferibile intestato al numero di procedura esecutiva seguito dal nome del professionista, che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione e/o di rifiuto di acquisto.

3) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

B) Presentazione delle offerte in modalità telematica

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26.02.2015 di seguito riportati:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve necessariamente contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in

Nicola Mazzano

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.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge.

Se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta 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..

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.

Art.13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

M. G. M. Mazzoni

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'asta sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie IBAN : IT 02A 03268 12000 05291 40157 70; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; 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 stessa.

Successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove e' eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale e' iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

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

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Nicola Mazzoni

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911 FAX 041.5361923
- sede di Palermo tel. 091.7308290 – FAX 091.6261372
- email: vendite telematiche@edicomsrl.it
- chat on line disponibile sui portali: www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com

Ulteriori prescrizioni

- 1) 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 alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. 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.
- 2) Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato ex art.41 T.U.B. ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo del 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 e non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce delle valutazioni del delegato, la detrazione di un altro ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questo lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopraindicato, la nota di precisazione del credito corredata di tutta la documentazione necessaria per la verifica del credito, il versamento del saldo del prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.
- 3) Il saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), maggiorato degli oneri fiscali e delle spese necessarie per il trasferimento (che saranno comunicate entro 10 giorni dal Professionista delegato), dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'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.
- 4) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
- 5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 6) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli

M. G. M. M. M.

dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di..... da parte di..... a fronte del contratto di mutuo a rogito..... del.... Rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso con l' iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall' art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

7) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto la somma per capitale, interessi, accessori e spese di procedura – risultanti nell'apposita nota riepilogativa redatta dall'Istituto nel termine per il versamento del residuo del prezzo – nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

8) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza poiché, in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

9) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di voler profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

10) 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 successivi 3 giorni 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.

APERTURA DELLE BUSTE E GARE TRA GLI OFFERENTI

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

Le buste contenenti le offerte saranno aperte 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 in modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla

N. ed. Mazzoni

piattaforma stessa e agli offerenti presenti mediante lo schermo sito nella sala d'asta presso L'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza.

Si precisa altresì 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 ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte

In caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non inferiore ad un quarto, 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 e che non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

In caso di pluralità di offerte valide: qualora siano state presentate più offerte criptate e/o analogiche, si inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Qualora per l'acquisto del medesimo bene, siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta (palese) in aumento, da effettuarsi nel termine 180 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo pari ad € 1.300,00.

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

Il termine di 180 secondi per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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 di quest'ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed 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 c.p.c. Il comma, il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, l'offerta più alta ovvero più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte sia telematiche che analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno non festivo precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al 75% del

Maria Marziano

prezzo base come sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

- che ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) 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 offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

- che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/15, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

La perizia di stima richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il medesimo bando, saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle vendite pubbliche: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata, si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto Professionista delegato ai recapiti sotto indicati, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi degli artt. 490 I comma e 631 bis c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di nomina e della relazione di stima redatta dall'esperto, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, 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 e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include anche i seguenti canali pubblicitari:

- pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo);
- pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it, ed www.rivistaastegiudiziarie.it, iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.2011 e PDG

Nicola Pozzani

- del 08.07.13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo);
- pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS con sistema di geolocalizzazione;
 - pubblicazione delle schede, con riepilogo dei beni di vendita e relative foto, nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12.03.12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo);
 - pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sez. 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 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito);
 - sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 utenti;
 - pubblicazione su immobiliare.it;
 - pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza;
- 3) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni possono essere richieste 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, ovvero c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza ovvero direttamente al Professionista delegato, nonché Custode Giudiziario, Avv. Nicola Mazzone, al numero telefonico 0984-38404; cell. 3932853593; PEC nicolamazzonecs@pec.giuffre.it.

Cosenza, 09/09/2024

Il Professionista delegato
Avv. Nicola MAZZONE

Nicola Mazzone