



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Assunta Gioia**

**Professionista Delegato : avv. Oscar Musacchio**

Procedura esecutiva RGEI n. 179/2016

Giudice dell'Esecuzione Dr. Assunta Gioia

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILI A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto Professionista Delegato, avv. Oscar Musacchio,  
vista l'ordinanza del 16.01.2023 di delega al compimento delle operazioni di vendita;  
vista l'ordinanza del 14.02.2024 di autorizzazione a procedere alle operazioni di vendita;  
visti gli artt. 567, 569, 591 bis e segg. Cpc,;

#### AVVISA

Che il giorno 23/01/2025 alle ore 11,15 presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci piano VI, alla stanza 1, all'interno del palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**PRIMO LOTTO: prezzo base Euro 25.930,13 (euro venticinquemilanovecentotrentaeuro/13);**

**Prezzo minimo dell'offerta : Euro 19.4478,60 (diciannovemilaquattrocentoquarantasetteeuro/60);**

**Aumento minimo: Euro 1000,00 (milleeuro/00);**

Piena proprietà di un immobile sito a Marano Principato via Savagli I Traversa, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Marano Principato (CS), al foglio 6 particella 244 sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, rendita Euro 157,52, via Covelli n. 101, Via Gacci n. 116, piano T -1-2;

N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS), foglio n. 6 particella 831, qualità sem. irr. Arb.

E classe 2, superficie 350 mq, reddito dominicale Euro 1,27, reddito agrario euro 0,63, zona B 2 di cui 223 mq area a rischio R2 del Pai;

N.C.E.U. del Comune di Marano Principato foglio n.6, particella 833, qualità sem. irr. Arb. E classe 2, superficie 50 mq, reddito dominicale euro 0,18, reddito agrario euro 0,09, zona B2 di cui 37 mq area a rischio R2 del Pai.

Fabbricato di antica costruzione (antecedente al 1967) da ristrutturare, con retrostante terreno edificabile avente una superficie complessiva di 400 metri quadrati, che ne costituisce la corte. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra con piccola corte, piano primo e piano secondo – soffitta) con struttura verticale portante in pietrame di varia natura e laterizi. L'unità immobiliare era composta da una legnaia con accesso indipendente e da tre vani adibiti a cantina e lavatoio al piano terra; una cucina, un bagno e tre vani, più balcone al piano primo; quattro vani con altezza variabile da 140 cm a 370 cm al piano secondo-soffitta, raggiungibile tramite una scala interna, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 262,00 mq. Il terreno retrostante in stato di semiabbandono presenta andamento pianeggiante, forma pressochè regolare, buona esposizione, fondo con presenza di rovi, erba alta ed alcuni alberi da frutto oltre masserizie varie; sono presenti delle strutture abusive (baracca in legno, tettoia) che possono essere facilmente demolite e rimosse. Il fabbricato si presenta in uno stato di degrado generalizzato, con elementi strutturali compromessi, pertanto necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria per poter essere fruibile, per cui è stata ritenuta congrua una decurtazione del 15 % sul valore stimato di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita. Si è tenuto conto anche del costo per rimuovere le strutture abusive, pari ad euro 2800,00 decurtato dal prezzo base di stima..

L'immobile risulta attualmente disabitato e non utilizzato.

**SECONDO LOTTO: prezzo base euro 46.649,10  
(quarantaseimilaseicentoquarantanoveeuro/10);  
prezzo minimo dell'offerta: euro 34.986,82 (trentaquattromilanovecentottantaseieuro/82);  
aumento minimo : euro 1000,00 (milleeuro/00).**

Piena proprietà di un appartamento sito in Cosenza via Francesco Saverio del Gaudio n. 82, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza al foglio 15, particella 371, sub 3, categoria a/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 185,92, via Popilia piano 1.

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di antica costruzione disposto su tre livelli (piano terra, piano primo e mansarda) con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare è composta da un salone con caminetto, da una cucina, da due camere da letto, di cui una con cabina armadio, da un bagno, da un ripostiglio-lavanderia e da un disimpegno, sono presenti altresì due balconi con accessi dal salone e da una camera da letto, con superfici calpestabili rispettivamente pari a 4,50 mq e 2,60 mq.

L'appartamento con altezza pari a 3,00 metri ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 115,70 mq.

L'immobile allo stato attuale risulta privo del certificato di agibilità.

L'immobile risulta attualmente abitato dal figlio dell'esecutato e dalla sua famiglia.

Si presenta in buono stato di manutenzione e sul valore stimato è stata applicata una decurtazione del 15 % e di euro 2600,00 pari al costo per sanare gli abusi e procedere all'aggiornamento al catasto.

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, ecc, si richiama quanto esposto dal CTU, Ing. Tiziana Tucci, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet : [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche.

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 04.08.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lettera b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (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 indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura della 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 Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili meglio descritti nella perizia di stima indicata, sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuno risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2011 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In relazione a quanto indicato nell'elaborato peritale in atti, non è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15.10.2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo del prezzo.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ove nominato.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 cpc, 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 cpc.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione, saranno effettuate da professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci piano VI presso palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il codice IBAN del gestore Edicom Finance da indicare per il versamento della cauzione in ipotesi di presentazione di offerta telematica è : IT02A 03268 12000 05291 40157 70 presso Banca Sella.

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 dello scrivente sito in Cosenza via Padre Giglio palazzo Molino Bruno entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di Sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente) e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato 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) Il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese ( o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del professionista delegato;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;

- i) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- j) L'importo versato a titolo di cauzione;
- k) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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

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

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, che di seguito si riportano :

##### Art. 12

##### Modalità di presentazione dell'offerta telematica e dei documenti allegati

1- L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- A) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C) l'anno ed 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 l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- I) l'importo versato a titolo di cauzione;
- J) la data l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- K) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- L) 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 previste dal presente regolamento;

- M) 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-2-code 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'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b,c,d,e,f,g nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 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'art. 6 comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11.02.2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 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'art. 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'art. 26.

#### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta ed 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'art. 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'art. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
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, lettera a), n) ed o).
4. L'offerta ed il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

## Art. 15

### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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 è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 del c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Ai sensi dell'art. 571 cpc, 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 cpc. Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie : IBAN : IT02A 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 ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connota la procedura.

Il professionista delegato avvisa che, agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 DM 32/2015, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicato 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 dal mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul portale dei servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)) accessibile direttamente al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_offerta_telematica_PVP.pdf)

#### ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 0415361923; sede di Palermo : tel. 0917308290 fax 0916261372; e mail : vendite [telematiche@edicomsrl.it](mailto:telematiche@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).

#### ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1- L'offerta –analoga o telematica- dovrà contenere:
  - a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
  - e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 2- Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, 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 (nel caso dell'offerta telematica) o non sia presente (nel caso dell'offerta analogica) nel luogo stabilito il giorno fissato per la vendita;
- 3- 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.

- 4- Salvo quanto disposto nel successivo punto 5, 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;
- 5- In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 6- 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;
- 7- Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

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

Se l'unica offerta risulti inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue :

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

#### In caso di pluralità di offerte

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 : € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5000,00; € 1000,00 per gli immobili valutati da € 5000,00 a € 50.000,00; € 2000,00 per gli immobili di valore superiore ad € 50,000.

Quindi si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, 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.

### **Prescrizioni ulteriori**

- In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'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 in 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 del prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione : “ rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito .....del.....rep....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il servizio di

pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1- Pubblicazione sul portale del Ministero di Grazia e Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 –bis cpc;
- 2- 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.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati : pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

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

- a) Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.09 ed interoperabile con il portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia;
- b) 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;
- c) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'App GPS Aste – applicazione Android e IOS (iphone –ipad – ipod touch) con sistema di geolocalizzazione.
- d) Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alla vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12.03.12 ed interoperabile con il portale vendite pubbliche del ministero di Giustizia.

- e) 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.
- f) Postal target indicizzato (invio di trecento missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- g) Sistema Aste.click –pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it, subito.it, attico.it, idealista.it, bakeka.it, secondamano.it, ebayannunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- h) Pubblicazione su immobiliare.it.
- i) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti :

dal professionista delegata alla vendita contattabile presso il suo studio sito in **Cosenza via Padre Giglio palazzo Molino Bruno telefono/fax 098432231, cell. 3382308786 nei giorni ed orari di ufficio o mediante comunicazione da inviare a mezzo pec all'indirizzo : [oscar.musacchio@pec.it](mailto:oscar.musacchio@pec.it).**

Cosenza lì 25.09.2024

Il professionista delegato  
Avv. Oscar Musacchio