

Avv. Maria Di Vanna
Via Giulia n.1 – 87100 Cosenza
Tel. 0984.481515 – Fax 1782721859
Cell.338.8126899
Email: mcristina.divanna@gmail.com
p.e.c.: avv.divanna@pec.giuffre.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G. E. Dott. Giuseppe Sicilia
Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Maria Di Vanna
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 56/2009 R.G.E.I

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato Avv. Maria Di Vanna, con studio in Cosenza alla Via Giulia n.1,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Francesca Familiari del 14/12/2022;
- visto il provvedimento del G.E. dott. Giuseppe Sicilia del 25/03/2024;
- visto il provvedimento del G.E. dott. Giuseppe Sicilia del 20/05/2024;
- visto il verbale di udienza del 20/05/2024;
- visti gli artt. 569, 570 segg. e 591**bis** c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **12 marzo 2025** ore **09.15**, dinnanzi a sé, presso la sala d'asta – **Stanza 1** – messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica “sincrona mista” ai sensi e per gli effetti dell'art.573 cpc e dell'art.22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1. LOTTO N. 1

Piena proprietà di modesto appezzamento di terreno con fabbricato rurale in parte obsoleto (unità collabente) ed in parte crollato. È ubicato in Roggiano Gravina (CS) alla C. da Padelli identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 21, particella 44 con superficie 690 mq. (ha 00.06.90) e confina a Nord con la particella 108 sulla quale è edificato un fabbricato ancora non accatastato; a Sud con la particella 128 sulla quale è edificato un fabbricato ancora non accatastato che un tempo era adibito a scuola elementare e con la particella 108; ad Est e ad Ovest con la particella 108. Secondo il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente nel Comune di Roggiano Gravina, il bene in esame risulta avere una destinazione urbanistica TAF3-ambito agricolo a valenza paesaggistica. La zona in cui è ubicato il bene risulta essere scarsamente urbanizzata. I collegamenti sono resi possibili dalla presenza della strada comunale Casilina. Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene è scarso. Il bene è vendibile singolarmente.

Il terreno è attualmente occupato.

- **Prezzo Base: € 315,20** (euro Trecentoquindici/20)
- **Offerta minima:** (*pari al 75% del prezzo base*): € 236,40 (Euro Duecentotrentasei/40)
- **Rilanci minimi in caso di gara:** € 100,00 (euro cento/00)

2. LOTTO n. 2 (Bene n.3 in perizia)

Piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Roggiano Gravina (Cs), località Grisafi, identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina al Foglio 12, P.III 115, ha 00.61.50. Secondo il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente nel Comune di Roggiano Gravina il bene in esame risulta avere una destinazione urbanistica TAF3-ambito agricolo a valenza paesaggistica per una superficie pari a mq. 5.395,00 e una

destinazione urbanistica TAF4- ambito agricolo ad alta produttività per una superficie pari a mq. 720,00. La zona in cui è ubicato il bene risulta essere scarsamente urbanizzata. I collegamenti sono resi possibili dalla presenza della strada comunale in terra battuta. Il bene ha una superficie pari ad ha 00.61.50 e confina a Nord con particella n. 4, a Sud con la particella 152 (stessa proprietà), ad Est con strada comunale in terra battuta ed a Ovest con altra proprietà. Si sottolinea che lo stato di conservazione e manutenzione del bene è buono. Si precisa che il bene risulta gravato da servitù coattiva. Il bene è vendibile singolarmente.

Il terreno è attualmente occupato.

- **Prezzo Base: € 5.169,71** (Euro Cinquemilacentosessantatove/71)
- **Offerta minima: (pari al 75% del prezzo base): € 3.877,28** (Euro tremilaottocentosettantasette/28)
- **Rilanci minimi in caso di gara: € 1.000,00** (euro mille/00)

3. LOTTO n. 3 (*Bene n.4 in perizia*)

Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS), località Grisafi, identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina al Foglio 12, P.Illa 152, ha 00.71.80. Nello specifico si tratta di un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla contrada Grisafi. Secondo il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente nel Comune di Roggiano Gravina il bene in esame risulta avere una destinazione urbanistica TAF3-ambito agricolo a valenza paesaggistica per una superficie pari a mq. 6.420,00 e una destinazione urbanistica TAF4- ambito agricolo ad alta produttività per una superficie pari a mq. 760,00.

La zona in cui è ubicato il bene risulta essere scarsamente urbanizzata. I collegamenti sono resi possibili dalla presenza della strada comunale in terra battuta. Il bene ha una superficie pari ad ha 00.71.80 e confina a Nord con particella n. 115 (stessa proprietà), a Sud con le particelle 153-151-116, ad Est con strada comunale in terra battuta ed a Ovest con altra proprietà. Si sottolinea che lo stato di conservazione e manutenzione del bene è buono. Il bene è vendibile singolarmente.

Il terreno è attualmente occupato.

- **Prezzo Base: € 4.623,83** (Euro Quattromilseicentoventitre/83)
- **Offerta minima: (pari al 75% del prezzo base): € 3.467,87** (Euro Tremilaquattrocentosessantasette/87)
- **Rilanci minimi in caso di gara: € 1.000,00** (euro mille/00).

I beni di cui ai Lotti nn.1, 2 e 3 di cui sopra sono meglio descritti nella Relazione del CTU del 10/01/2024 che, unitamente agli allegati, sarà visibile sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si precisa altresì che con ordinanza del 25/03/2024, il G.E. ha dichiarato l'improcedibilità del processo esecutivo in relazione al Bene identificato al catasto del Comune di Roggiano Gravina al F.21, P.Illa 79 (*Bene 2 in perizia*).

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. n. 32/2015, per il tramite della società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresе Gruppo Edicom, 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, PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett.b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte di acquisto e le domande di partecipazione potranno essere presentate sia in via telematica che 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 dinanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo in data 12/03/2025 dinanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI – stanza n.1, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore 09.15.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- B. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- C. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla destinazione urbanistica dei terreni risultante dai certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- D. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet espressamente indicati.
- E. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- F. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
- G. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- H. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- I. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Per la partecipazione alla vendita in forma telematica bisognerà accedere al *Portale delle vendite pubbliche* che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi web: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà 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.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita in forma telematica deve:

- ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"). 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 DPR 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 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". Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta;
- ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato e inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertavp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte.
- L'offerta telematica, consistente in una dichiarazione in regola con il bollo, deve necessariamente contenere:
 1. i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
 3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 5. la descrizione del bene;
 6. l'indicazione del professionista delegato;
 7. la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
 8. il prezzo offerto e il termine per il relativo 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);
 9. l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
 10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui punto 10);
 12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co.4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
 13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

Qualora l'offerente risieda 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.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a. avente il seguente IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770 c/o Banca Sella. 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; 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.

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.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al Gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del Gestore della vendita telematica 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 o la domanda di partecipazione su supporto analogico mediante deposito diretto nelle forme tradizionali presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale ordinario di Cosenza. In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal Gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il Gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

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

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Per ricevere assistenza, l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi del 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 041.5361923;
- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;
- chat online disponibile su: www.garavirtuale.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

Ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita ai sensi dell'art.571 c.p.c., che intenda presentare offerta di acquisto in modalità analogica, dovrà depositare l'offerta in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Cosenza alla Via Giulia n. 1, entro le ore 12:00 del giorno precedente quello dell'asta.

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 di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza salvo quanto previsto dall'art.571 cpc, corredata di marca da bollo da € 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, numero 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 nome del professionista delegato,
- e) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita,
- f) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- g) la descrizione del bene,
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo 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);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta dovrà essere allegato, nella stessa busta:

- un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, 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 del/i rappresentante/i legale/i;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art.582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale ordinario di Cosenza.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

- a) le buste presentate con modalità analogiche saranno aperte alla presenza del professionista delegato, che ne controllerà la regolarità, e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sala d'asta.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione alla rete internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al prezzo di offerta minima come sopra determinato; le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

- **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.

Nel caso in cui l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

- **In caso di pluralità di offerte**

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 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.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 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.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; 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.

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.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

che ai sensi dell'art.560 cpc le richieste di visita agli immobili dovranno essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it), accedendo all'apposita funzione di prenotazione inserita nella scheda del lotto d'interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Il presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche** ai sensi dell'art.490 co.1 c.p.c.. nonché, ai sensi dell'art.490 co.2 e 3, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, ed infine, mediante il network Aste.click, sul sito 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Maria Di Vanna (Tel 0984481515; cell. 3388126899, email mcristina.divanna@gmail.com; pec avv.divanna@pec.giuffre.it) e dal Gestore della vendita telematica Ediservice s.r.l. – Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 0415361923 – Back Office c/o la Cancelleria del Tribunale di Cosenza con personale qualificato, chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso di vendita si rinvia all'ordinanza e alle norme di legge.

Cosenza, 18 ottobre 2024

Il Professionista Delegato e Custode

Avv. Maria Di Vanna