

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa GIOIA Assunta**  
**Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario Avv. Antonella BAFFA**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 173/2009 G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Avv. Antonella BAFFA, con studio in Luzzi (CS) alla Via C. Firrao,1 (fax 0984541902 e cell. 3497224631, email : [antbaffamonte@tiscali.it](mailto:antbaffamonte@tiscali.it) e PEC: [avv.antonellabaffa@pec.it](mailto:avv.antonellabaffa@pec.it))

**PREMESSO**

Che, con ordinanza del 04.12.2023, l'Ill.Mo Sig. G.E. presso il Tribunale di Cosenza, dott. Giuseppe Sicilia, ha disposto procedersi alla vendita dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, delegando il sottoscritto al compimento delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. , secondo la nuova normativa e come da delega che si intende integralmente trascritta; Dunque, -vista l'ordinanza di delega e ss;  
-visti gli art. 591 bis e redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132 e gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c. e ss mod;

**AVVISA**

Che, **il giorno 28/03/2025 ore 9.45 , dinnanzi a sé**, presso la sala aste, **stanza 1**, messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, nel Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di pace in Cosenza, piano VI, Via Antonio Guarasci, 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**

Analiticamente descritti nella perizia redatta dal Ing. Alfredo Conforti, ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**LOTTO 1 : prezzo base di Euro 79.867,32 prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 59.900,50**

Rilancio e/o aumento minimo di Euro 2.000,00.

Diritto di piena proprietà e dunque per la quota di 100/100 di APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE . L'immobile è ubicato in comune di **San Giovanni In Fiore (CS)** alla Via Gramsci n. 210, **Piano PRIMO**, identificato al Catasto Fabbricati **al Foglio 91 particella 490 SUB 6**, cat A/2 classe 1, 8,5 VANI , con accesso da vano scala comune; confina a Nord con via Carducci, a Sud con vano scale, ad Ovest con traversa pubblica e ad Est con proprietà privata; trattasi di civile abitazione della superficie calpestabile di 174 mq e lorda di 225 mq, con struttura portante in muratura di mattoni e solai di interpiano in latero-cemento; l'appartamento, e come da perizia in atti, all'interno si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre all'esterno denota vetustà costruttiva (pavimentazione e frontalini de balconi), in quanto edificato negli anni sessanta, con caratteristiche tipologiche, tipiche del periodo del grande "boom" economico in cui versava l'Italia; la distribuzione interna degli ambienti presenta un locale cucina abitabile, soggiorno, salone, 3 camere da letto doppie, un servizio igienico, lavanderia, ripostiglio, oltre ad un corridoio, un disimpegno e un balcone sul prospetto sud-est; porta d'ingresso è del tipo a due ante in legno massello di castagno, così come le porte interne e gli infissi delle finestre, mentre i dispositivi di oscuramento sono del tipo tapparelle; la pavimentazione interna è in piastrelle di marmette, le pareti risultano con intonaco civile liscio per interni completo e tinteggiate, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre quello termico è con elementi riscaldanti in ghisa (entrambi abbisognano di verifiche ed eventuali messe a norma alle attuali normative vigenti), inoltre al piano quinto sottotetto è presente un locale soffitta di esclusiva pertinenza dell'appartamento, della superficie utile di 22,1 mq, rustico, privo di pavimentazione, intonaco e impianti (elettrico/termico): in difformità rispetto alla planimetria catastale è stata rimossa la porta d'accesso, il tutto come meglio da perizia e da atti del fascicolo dell'esecuzione; Libero.

**LOTTO 2: prezzo base di Euro 79.867,32 prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 59.900,50**

Rilancio e/o aumento minimo di Euro 2.000,00.

Diritto di piena proprietà e dunque per la quota di 100/100 di APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE . L'immobile è ubicato in comune di **San Giovanni In Fiore (CS)** alla Via Gramsci n. 210, **Piano SECONDO**, identificato al Catasto Fabbricati **al Foglio 91 particella 490 SUB 7**, cat A/2 classe 1, 8,5 VANI , con accesso da vano scala comune; confina a Nord con via Carducci, a Sud con vano scale, ad Ovest con traversa pubblica e ad Est con proprietà privata; trattasi di civile abitazione della superficie

calpestabile di 174 mq e lorda di 225 mq, con struttura portante in muratura di mattoni e solai di interpiano in latero-cemento; l'appartamento, e come da perizia in atti, all'interno si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, in quanto interessato da recenti lavori, mentre all'esterno denota vetustà costruttiva (pavimentazione e frontalini de balconi); la distribuzione interna degli ambienti presenta un locale cucina abitabile, soggiorno, salone, studio, 3 camere da letto doppie, due servizi igienici, un ripostiglio, oltre ad un corridoio, e un balcone sul prospetto sud-est; porta d'ingresso è del tipo a due ante in legno massello di castagno, mentre le porte interne e gli infissi delle finestre sono in pino douglas, con dispositivi di oscuramento sono del tipo tapparelle; la pavimentazione interna è in piastrelle di marmette, le pareti risultano con intonaco civile liscio per interni completo e tinteggiate, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre quello termico è con elementi riscaldanti in ghisa (entrambi abbisognano di verifiche ed eventuali messe a norma alle attuali normative vigenti); inoltre al piano quinto sottotetto è presente un locale soffitta di esclusiva pertinenza dell'appartamento, della superficie utile di 18 mq, con annesso servizio igienico di 4.3 mq, rustico, privo di pavimentazione, intonaco e impianti (elettrico/termico): in difformità rispetto alla planimetria catastale è stata rimossa la porta d'accesso, il tutto come meglio da perizia e da atti del fascicolo dell'esecuzione; Libero.

**LOTTO 3: prezzo base di Euro 86.914,59 prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 65.185,95**  
Rilancio e/o aumento minimo di Euro 2.000,00.

Diritto di piena proprietà e dunque per la quota di 100/100 di APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE . L'immobile è ubicato in comune di **San Giovanni In Fiore (CS)** alla Via Gramsci n. 210, **Piano TERZO**, identificato al Catasto Fabbricati **al Foglio 91 particella 490 SUB 8**, cat A/2 classe 1, 8,5 VANI, con accesso da vano scala comune; confina a Nord con via Carducci, a Sud con vano scale, ad Ovest con traversa pubblica e ad Est con proprietà privata; trattasi di civile abitazione della superficie calpestabile di 174 mq e lorda di 225 mq, con struttura portante in muratura di mattoni e solai di interpiano in latero-cemento; l'appartamento, e come da perizia in atti, all'interno si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre all'esterno denota vetustà costruttiva (pavimentazione e frontalini de balconi); la distribuzione interna degli ambienti presenta un locale cucina abitabile, soggiorno, salone, studio, 3 camere da letto doppie, due servizi igienici, due ripostigli, oltre ad un corridoio, e un balcone sul prospetto sud-est; porta d'ingresso è del tipo a due ante in legno massello di castagno, mentre le porte interne e gli infissi delle finestre sono in pino douglas, con dispositivi di oscuramento sono del tipo tapparelle; la pavimentazione interna è in piastrelle di marmette, le pareti risultano con intonaco civile per interni, liscio in alcune stanze e bucciato in altre, completo e tinteggiate, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre quello termico è con elementi riscaldanti in ghisa (entrambi abbisognano di verifiche ed eventuali messe a norma alle attuali normative vigenti); inoltre al piano quinto sottotetto è presente un locale soffitta di esclusiva pertinenza dell'appartamento, della superficie utile di 32.9 mq, intonacato grezzo, privo di pavimentazione e impianti (elettrico/termico): in difformità rispetto alla planimetria catastale è stata rimossa la porta d'accesso, il tutto come meglio da perizia e da atti del fascicolo dell'esecuzione. Libero.

L'immobile individuato al catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al Foglio 91 particella 490 sub 8 non è riconducibile alcun permesso in sanatoria o condono edilizio, per come risulta nell'attestazione dell'ufficio tecnico comunale e dalla perizia, per cui è da intendersi totalmente abusivo. Considerati gli indici di edificabilità per zona B1-EDIFICATA DI COMPLETAMENTO è possibile considerare l'abuso sanabile, in quanto l'altezza massima del piano è pari a 13.4 m < 14.4 m = altezza massima e il numero massimo di piani è tre (il terzo è appunto il sub 8) oltre al piano seminterrato (piano incassato parzialmente nel terreno, anche se per un solo intero lato del perimetro di base). Gli oneri di costruzione e di urbanizzazione e di spese tecniche, sono indicate a pag. 18 della perizia tecnica . Libero.

**-TUTTI GLI IMMOBILI di cui ai lotti n. 1,2,3**, fanno parte di un fabbricato ubicato in San Giovanni In Fiore alla Via Gramsci 208-210, in zona centrale completamente urbanizzata, prossima ad ogni tipo di attività commerciale, sia di grossa distribuzione che al dettaglio, nel raggio di 500 m, nonché servizi ed uffici pubblici (farmacia, uffici postali, municipio ) la via Gramsci è equidistante (circa 5 Km) dagli svincoli Nord e Sud della SS 107 per la città di San Giovanni in Fiore.

-Gli immobili individuati in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni In Fiore (CS) al Foglio 91 particella 490 sub 6-7, (lotto n. 1- 2) come da perizia e attestazione dell'ufficio tecnico del comune allegata alla stessa del 26.01.2012, sono conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative. Inoltre, non sono state rilasciate dichiarazioni di agibilità, anche se i permessi in sanatoria, nonché quelli Condono Edilizio, sono corredati da Certificati di idoneità statica, il tutto come da perizia.

L'immobile individuato al catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al Foglio 91

particella 490 sub 8 non è riconducibile alcun permesso in sanatoria o condono edilizio, per come risulta nell'attestazione dell'ufficio tecnico comunale e dalla perizia, per cui è da intendersi totalmente abusivo, sanabile come meglio sopra ed in perizia.

Ed ancora e come da perizia e in atti, gli immobili di cui sopra risultano liberi, pag. 15, ad eccezione dei locali sottotetto di pertinenza dei sub. 6-7-8, in uso a terzo .

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili, alla situazione di fatto e diritto, alla regolarità urbanistica ecc., si richiama quanto esposto dal CTU nella relazione peritale in atti.

\*\*\*\*\*

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Edicom Finance S.r.l.** quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), – PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (Cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche 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, 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 sede la sala aste, stanza 1, messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, nel Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di pace in Cosenza, piano VI, Via Antonio Guarasci.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

-Gli immobili di cui sopra, sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza tecnica redatta dallo stimatore, che deve intendersi interamente richiamata e trascritta, anche per quanto concerne le indicazioni della normativa e di regolarità urbanistica dei singoli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. Si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 e ricorrendone i presupposti dell'art. 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47.

-**La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

-La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per nessun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresa ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamenti. Conseguentemente, l'esistenza di 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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario inoltre gli oneri fiscali del trasferimento.

-I compensi di cui all'art. 7 comma 1 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313 e ss mod saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

-È consentita la prestazione della cauzione nelle forme dell'art. 173 quinquies delle disposizioni di attuazione del codice civile. A tal proposito si precisa che l'eventuale fideiussione dovrà essere rilasciata esclusivamente da istituti bancari.

-L'offerta di acquisto non sarà efficace se pervenuta oltre il termine sopra stabilito ovvero se inferiore al prezzo di offerta minima indicato nell'avviso di vendita ovvero se l'offerente non avrà prestato la cauzione nella misura sopra indicata.

-Il custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino .

Per tutti quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

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

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

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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 o dal cancelliere o dai Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso l'Uffici del Giudice di pace in Cosenza, piano VI, Via Antonio Guarasci anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, ossia in Luzzi (CS) alla Via Cesare Firrao n 1 , 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 indicata il nome di chi deposita materialmente l'offerta (Che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque: né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

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

Ogni offerente, con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà depositare, entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta e dunque **entro le ore 12.00 del 27.03.2025**, presso lo Studio del professionista delegato sito in Luzzi (CS) alla Via Cesare Firrao 1, secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti *ratione temporis* (per ottimizzare i tempi, si consiglia in ogni caso di concordare previamente un appuntamento con il suddetto professionista) **una busta chiusa** con il nome di chi effettua il deposito materialmente e della data di vendita e contenente:

- La domanda di partecipazione in bollo e offerta di acquisto irrevocabile fino alla data dell'udienza e comunque per almeno 120 giorni.
- **Assegno circolare non trasferibile** intestato a " Proc. Esec. N. 173/2009 - professionista delegato Avv. Antonella Baffa" di importo **pari al 10% del prezzo offerto ed a titolo di cauzione**.  
L'offerta dovrà riportare tra l'altro:
  - Il cognome, il nome e il luogo di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, stato civile e regime familiare, recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e salvo la normativa di legge.
  - Se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale della famiglia (si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.) o secondo le modalità di legge.
  - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta la previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - Se l'offerta è presentata da una società deve essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. aggiornato dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

- Il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- La descrizione del bene;
- L'ufficio giudiziario presso la quale pende la procedura e il numero e l'anno di registro generale della procedura esecutiva;
- L'indicazione del professionista delegato;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri connessi, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- L'importo versato a titolo di cauzione, la data e l'orario e in caso bonifico il numero CRO;
- Il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico al punto precedente, cauzione;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata e il numero di telefono mobile ove ricevere le comunicazioni;
- L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.
- All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:
- Fotocopia di un documento di identità dell'offerente in corso di validità firmato, del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- In caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura notarile;
- In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.
- In caso di cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria;
- In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo del prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento che sarà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni, detratto l'importo della cauzione già versata, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esec. N. 173/2009- professionista delegato Avv. Antonella Baffa" e come sopra.

-L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

-In caso di mancato versamento del saldo del prezzo sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

-All'esito dell'aggiudicazione non verranno prese in considerazione eventuali offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

- Agli offerenti non risultati aggiudicatari la caparra verrà restituita.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA " TELEMATICA "**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 decreto 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 decreto del Presidente della Repubblica, 1 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'art. 13, comma 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 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. 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 a norma dei presente comma.

Dunque, le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/02/15 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

**In particolare, chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve:** - Compilare l'offerta telematica tramite il "Modulo Web Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero, raggiungibile dai seguenti siti internet: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (cliccando sull'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio relativo alla vendita); <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, ed inviarla via pec all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per l'asta.

· Il "manuale utente per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

· Il video-tutorial per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

Ed ancora, **chi intende partecipare alle vendite**

Ai sensi degli artt. 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 ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- **L'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa ;**
- **Inoltre, si dovrà indicare il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente.**

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

- Il cognome, il nome e il luogo di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, stato civile e regime familiare, recapito telefonico dell'offerente (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e salvo la normativa di legge.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- L'importo versato a titolo di cauzione; ed ancora
- Se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale della famiglia (si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.) o secondo le modalità di legge.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta la previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta è presentata da una società deve essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. aggiornato dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- Il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri connessi, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione ;
- L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

- Dovrà inoltre essere indicato l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 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 comunicazioni;
- Il recapito di telefonia mobile ove ricevere eventuali comunicazioni previste dall'odierno avviso, dalla delega e dalla normativa di legge;
- Ogni ulteriore indicazione prescritta dalla normativa e dalla delega da intendersi integralmente trascritta.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnate in conformità alle regole tecniche di cui standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- Al sensi dell'art. 571 C.P.C. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, **la cauzione deve essere versata unicamente 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 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 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 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.

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere 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 decreto di riferimento e normativa specifica. 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 sopra, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 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 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 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. I documenti sono allegati all'offerta informa 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.

Il professionista delegato avvisa che, 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 all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza .

Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si

intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore 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.

Inoltre, i documenti 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 e come sopra.

Dunque,

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).

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 e come per legge e previsto dalla delega. 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. Il responsabile per i sistemi informatici 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 dalla delega e normativa e regolamento e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Si ricorda che, 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 di giustizia, e secondo le modalità e termini di cui alla delega e normativa di riferimento da intendersi integralmente trascritta.

Inoltre, 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 pro tempore della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. .

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo del prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento che sarà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni, detratto l'importo della cauzione già versata, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione né inferiore al termine minimo di 90 giorni secondo le modalità di cui al presente avviso .

-L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

-In caso di mancato versamento del saldo del prezzo sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

-All'esito dell'aggiudicazione non verranno prese in considerazione eventuali offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

- Agli offerenti non risultati aggiudicatari la caparra verrà restituita.

Per 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 seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_offerta\\_telematica\\_PV\\_P.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_offerta_telematica_PV_P.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 041.5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

e – mail: [venditetelematiche@edicomsri.it](mailto:venditetelematiche@edicomsri.it);

I 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), sito internet : [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

## **APERTURA DELLE BUSTE - DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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 alla 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 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 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 sede della udienza c/o il Giudice di pace di Cosenza Via Guarasci e come meglio sopra .

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi 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 email dal gestore delle vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio non inferiore a: €. 100,00 per gli immobili valutati fino a €. 5.000,00, €. 1.000,00 per gli immobili valutati da e. 5.000,00 a €. 50.000,00; e. 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a e. 50.000,00; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

### 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 corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue: qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni ce, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo di base.

-Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

### In caso di 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 dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente,

non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore 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. 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" il professionista delegato dispone l'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, 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 al creditore assegnato; -qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

**L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta** comunque non inferiore al termine di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni 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 direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto

ministeriale n 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato professionista successivamente all'aggiudicazione.

Si avvisa, inoltre 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. 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 .....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 c.p.c., 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.

#### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo alla funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. **Si precisa che le visite immobili, se presentate per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dal mandato conferito dall'interessato all'acquisto e dal relativo documento d'identità in corso di validità e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.**

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la funzione presente sul sito del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati partecipanti. La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it). Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nonché norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi) potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. Antonella BAFFA, con studio in Luzzi (CS) alla Via C. Firrao,1 (fax 0984541902 e cell. 3497224631, email : [antbaffamonteleone@tiscali.it](mailto:antbaffamonteleone@tiscali.it) e PEC: [avv.antonellabaffa@pec.it](mailto:avv.antonellabaffa@pec.it) oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati. Informazioni relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dal custode giudiziario, nominato, a chiunque vi abbia interesse.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

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

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c.;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, 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 ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- c.) 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.
- d) 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.
- e) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- f) Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [veww.canaleaste.it](http://veww.canaleaste.it) iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia,
- g) 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..
- h) Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata "Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza.
- i) Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- 1) Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it)- [subito.it](http://subito.it) -[attico.it](http://attico.it)-[idealista.it](http://idealista.it)-[bakeca.it](http://bakeca.it)-[secondamano.it](http://secondamano.it)-[ebay](http://ebay) annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- m) Pubblicazione su [immobiliare.it](http://immobiliare.it);
- n) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita **Avv. Antonella BAFFA**, con studio in Luzzi (CS) alla Via C. Firrao,1 -fax 0984541902 e cell. 3497224631, email : [antbaffamonteone@tiscali.it](mailto:antbaffamonteone@tiscali.it) e PEC: [avv.antonellabaffa@pec.it](mailto:avv.antonellabaffa@pec.it).

Gli interessati all'acquisto possono visionare gli immobili con le modalità di cui sopra.

Tutte le operazioni dovranno avvenire nel rispetto della normativa di contenimento della pandemia da Covid-19.

Per tutto quanto non previsto si rinvia alle norme del codice civile e procedura civile alla delega del GD. Luzzi(CS),li 27.11.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Antonella Baffa