

## **TRIBUNALE DI COSENZA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 141/2015 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato: Dott. Fabio De Buono

Custode Giudiziario: Dott. Fabio De Buono

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Fabio De Buono, dottore commercialista con studio in Rende alla P.zza Martin Luther King, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, giusta ordinanza di delega del 13/09/2018 che sostituisce le precedenti ordinanze di delega in tutte le sue parti, visti gli artt. 591 bis, 569 e segg. c.p.c. come modificati dal D.L. nr. 83/2015 convertito con modificazioni in Legge nr. 132/2015;

### **RENDE NOTO**

che, 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, è fissata per il giorno **30/04/2025**, alle ore **9.15**

**la vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"** ai sensi e per gli effetti e dell'art. 22 D.M. 32/2015, della proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione così individuati

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO NR. 1:**

Piena proprietà di un appartamento al piano terra situato in un fabbricato in muratura, sito in C/da Squarcio nel Comune di Bisignano, composto da ingresso, due wc, una cucina, un'ampia sala da pranzo, tre stanze da letto, un locale deposito ed un garage il tutto servito da un ingresso esclusivo di tipo pedonale posto a piano terra, per una superficie complessiva lorda di mq. 190,09 circa oltre a mq 145,90 di corte ad uso esclusivo, altezza utile interna di mt. 2,90.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Bisignano (eS), Contrada Squarcio snc, piano Terra, con i seguenti dati catastali: Fg.4 – P.IIa 134 - Sub. 2 - Ctg. A /3 - Cl. 2 - Cons . 4,5 vani - Sup. Cat. 89 mq Rendita €.162,68; Fg.4 – P.IIa 134 - Sub. 3 - Ctg. C/3 - Cl. U - Cons. 74 mq - Sup. Cat. 94 mq Rendita €.164,34.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

L'immobile posto al piano terra del fabbricato in muratura ha affacci sui prospetti Est ed Ovest, confina a Sud con altra proprietà e vi si accede mediante un ingresso privato, costituito da un portoncino blindato in legno posto sul prospetto Est che apre su di una corte ad uso esclusivo.

Il locale Laboratorio a piano terra ha affacci sui prospetti Est, Ovest e Nord, confina a sud con il sub 2 della stessa proprietà e vi si accede dall'esterno mediante o un ingresso privato costituito da una porta in ferro posta sul prospetto Est che apre su strada privata o tramite porta-finestra che apre sulla corte ad uso comune.

L'appartamento è costituito da un corridoio che disimpegna due stanze da letto, un bagno, un locale deposito ed un garage lasciato rustico.

Le due unità immobiliari, pur se accatastate con due subalterni differenti anche per destinazione d'uso, costituiscono un unico appartamento.

L'immobile risulta occupato. L'immobile risulta sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica

**Prezzo Asta: € 41.645,84**

Prezzo minimo: € 31.234,38 prezzo base con massimo ribasso di ¼).

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (euro duemila/00).

## **LOTTO NR. 2:**

Piena proprietà di Locali deposito e magazzino al piano terra e primo situato in un fabbricato con struttura portante intelaiata (Travi e Pilastrini) in acciaio, sito in C/da Squarcio nel Comune di Bisignano, composto, a piano terra da un'area produzione, un ufficio, un bagno, un deposito e due tettoie mentre a piano primo è composto da due uffici, un bagno e un locale deposito il tutto servito da un ingresso carrabile ad uso esclusivo, per una superficie complessiva lorda di mq. 983,86 circa oltre a mq 900,64 di corte ad uso esclusivo e 151,91 mq di tettoie, altezza utile media interna di m 8,00 area di produzione, di m 6,60 per il deposito a piano terra, m 4,00 per le tettoie, l'altezza utile interna dei locali uffici e bagno è di circa m 2,90 e quella del deposito a piano primo è di m 2,20.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Bisignano (CS), Contrada Squarcio snc, piano Terra, con i seguenti dati catastali: Fg.4 - P.IIa 151 - Sub. 1 - Ctg. C/2 - Cl. U - Cons. 680 mq - Sup. Cat. 861 mq Rendita € 1.229,17.

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato in struttura metallica, ha affacci su tutti i lati e confina ad Est con particella di stessa proprietà, mentre a Nord, Ovest e Sud con altre proprietà.

Vi si accede dall'esterno mediante un ingresso privato, costituito da un cancello in ferro posto ad Est che apre su una strada privata. All'interno dell'immobile vi si accede attraverso tre ingressi posti rispettivamente sui prospetti Est, Nord ed Ovest, costituiti da porte in metallo.

L'immobile che era adibito ad attività industriale, è costituito a piano terra da un ufficio, un bagno, area di produzione, deposito e tettoie mentre a piano primo è costituito da due uffici, un bagno ed un deposito. Agli uffici ed al deposito posti al primo piano vi si accede tramite due distinte scale in metallo.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e di collaudo statico

**Prezzo Base: € 101.062,28**

(Prezzo minimo: € 75.796,71 prezzo base con massimo ribasso di ¼).

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (euro duemila/00).

L'immobile al momento risulta occupato

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di perizia dell'esperto estimatore in atti, ed alla quale si fa espresso rinvio.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

La modalità di svolgimento della vendita è quella della sincrona mista di cui all'art. 22 del 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. Le offerte di acquisto, pertanto, 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo sopra indicati.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto del 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg. depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nel presente avviso di vendita.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti innanzi al suddetto professionista sia quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato che è anche custode, presso la sede del **Palazzo del Giudice di Pace**, sito in Cosenza alla Via Antonio Guarisci, piano VI –.

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

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 32/2015, in particolare:

- L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma "telematica" deve accedere al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- 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"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M.132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

### ***Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati***

1. L'offerta per la vendita telematica, in regola con il bollo, deve contenere:

- a)** i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b)** l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'indicazione del referente della procedura;
- g)** la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i)** l'importo versato a titolo di cauzione;
- l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 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 previste dal presente regolamento;
- o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita

telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g) , nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentate della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del **gestore Edicom Finance Srl, gruppo Edicom, sul seguente IBAN: IT 02A032 6812 000052914015770** c/o Banca Sella; tale accredito deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse; ove il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. 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.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### ***Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica***

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o)
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### ***Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia***

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente (in tal caso, quindi, l'offerente potrà presentare l'offerta mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di

Cosenza). Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 D.M. 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante deposito diretto in cancelleria nelle forme tradizionali.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)).

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

Gestore Edicom Finance Srl:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (in busta chiusa)**

- 1) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto, in bollo, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Rende P.zza M. Luther King 26/s, entro le ore dodici (12,00) del giorno non festivo che precede la vendita.
- 2) Sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data di vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- 3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) L'offerta 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 minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di  $\frac{1}{4}$ ), a pena di inefficacia;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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 o dei rappresentanti legali;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- 2) 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;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), 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;



- 5) 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;
- 6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- 7) il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita.

### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI**

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 minimo non inferiore a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00 € 1.000,00 per gli immobili valutati da €. 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 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 (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo 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 della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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

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

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

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

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

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

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

## ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso 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.

## Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

1) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;

2) 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;

3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né 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 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 considerati, 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;

4) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

5) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

6) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

7) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet analiticamente indicati.

8) al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;

9) tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

10) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

#### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile"; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza 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 si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite dal delegato alla vendita disponibile al seguente numero: 3473501630 ovvero a mezzo pec al seguente indirizzo: [dottfabiodebuono@pec.it](mailto:dottfabiodebuono@pec.it), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) 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.;
- 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'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:

- 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.
- Pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.

- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it - attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – ebay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- Pubblicazione su immobiliare.it.
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Per ulteriori chiarimenti contattare il professionista delegato e custode al seguente numero: Tel 3473501630 0984463313

Cosenza, lì 12/12/2024

Dott. Fabio De Buono