

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. G. Sicilia

Professionista delegato Dott. Mario Giuseppe Pantusa

Procedura esecutiva n. 74/2012 R.G.E.I.

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

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

Il sottoscritto dott. Mario Giuseppe Pantusa, con studio in Cosenza, alla via Delle Medaglie D'oro 74, email: [mariogiuseppepantusa@gmail.com](mailto:mariogiuseppepantusa@gmail.com) pec: [mariogiuseppepantusa@odcec.cs.legalmail.it](mailto:mariogiuseppepantusa@odcec.cs.legalmail.it) professionista delegato alla vendita ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta l'ordinanza di delega, emanata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Cosenza, dott. Giuseppe Sicilia, che ha sostituito la precedente delega in tutte le sue parti,

Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

### **AVVISA**

che **il giorno 29 Aprile 2025 alle ore 11:00** presso la sala d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano VI, alla stanza 1, all' interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"** ai sensi e per gli effetti dell' art. 573 c.p.c. e dell' art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **LOTTO UNICO**

Dati identificativi dell'immobile:

- Appartamento e locale soffitta posti all' interno di un fabbricato ubicato nel Comune di Mongrassano (CS), in contrada Fornaci n. 41, all' interno della periferia Est del nucleo urbano nei pressi della stazione ferroviaria di Mongrassano - Cervicati, a 200 m dalla S.S. 19 e a circa 3.5 Km dalla A3 ( Autostrada Salerno - Reggio Calabria) uscita Torano. L' area a vocazione

residenziale, ricade fra le zone semintensive B3 del P.d.F.

L' unità immobiliare sopra menzionata, quale porzione di edificio bifamiliare con ingressi indipendenti, ha una superficie lorda compressiva di balconi e soffitta di circa 160 mq, di proprietà dei debitori eseguiti per i diritti in ragione di ½ ciascuno.

Risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Mongrassano (CS) al foglio 6, particella 235, sub 3, Categoria A/3 , consistenza 7 vani, Rendita catastale Euro 310,91.

L' unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito nei primi anni 60', tuttavia, presenta uno stato conservativo di discreta qualità e decoro.

La struttura portante è in muratura ed i solai sono di tipo latero - cementizio, le pareti divisorie interne sono in laterizi, gli intonaci sono del tipo civile liscio con sovrastante pittura quelli interni all' appartamento e del tipo rustico con assenza di finitura quelli esterni. L' immobile è situato al primo piano, ha una superficie lorda di circa 160 mq ed è composto da: ingresso /corridoio, cucina con caminetto, n. 3 camere da letto bagno, balcone; è presente un locale soffitta /sottotetto , raggiungibile attraverso una scala in calcestruzzo armato interna all' appartamento. Cucina e due camere da letto hanno affacci sul balcone lato sud, due camere da letto affacciano sul lato est, il bagno sul lato nord e il soggiorno sul lato ovest.

Il suddetto immobile è provvisto degli impianti essenziali, quali, impianto elettrico, idrico e fognante, ma privo di impianto di riscaldamento. Le finestre sono in alluminio e vetro singolo e dotate di persiane, anch' esse con struttura in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in marmo quelli del corridoio e delle camere da letto, in gres porcellanato quelli del soggiorno, in monocottura quelli del locale cucina e soffitta; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Il balcone è dotato di parapetto con struttura in ferro e pavimentazione in monocottura.

L' accesso al fabbricato avviene attraverso una scala esterna in calcestruzzo armato (priva di rivestimento), direttamente dalla strada comunale (lato sud).

L' immobile non è stato interessato di recente da interventi di ristrutturazione; risulta comunque essere in normali condizioni di manutenzione.

L'immobile è posto al 1° piano di un edificio che si sviluppa su due livelli e ha affacci liberi per tutti i lati su corte del fabbricato. La scala che permette l'accesso all'immobile è posta a sud e a confine con la strada comunale. La particella sulla quale insiste il fabbricato confina a sud con strada comunale (via Fornace), a Nord e ad Est con strada privata (p.lla 664), ad Ovest con altra ditta ( p.lla 412).

□ L'analisi della documentazione catastale ha evidenziato delle difformità rispetto allo stato di fatto. Non risulta dichiarato in catasto il locale soffitta/sottotetto raggiungibile attraverso una scala interna all'unità immobiliare. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito prima del 01.09.1967, allorquando non era richiesta alcuna concessione edilizia, ragion per cui, l'immobile risulta in regola con gli strumenti urbanistici.

□ Sull'immobile non vige alcun tipo di vincolo o contratto di locazione.

- Sull'immobile sono presenti le seguenti iscrizioni e gravami: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 11 novembre 2008; Ipoteca legale per la piena proprietà, iscritta il 14 settembre 2010; Ipoteca legale iscritta il 22 novembre 2010, per la piena proprietà; Pignoramento immobiliare trascritto il 20 marzo 2012 (meglio indicate e specificate nella perizia del CTU ).

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 24.808,83 (ribassato del 5% rispetto al prezzo base dell'ultima asta)**

**OFFERTA MINIMA Euro 18.606,62 (prezzo base ribassato di 1/4)**

**RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA € 496,17**

**CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

L'immobile è meglio descritto nella relazione di perizia dell'esperto estimatore in atti, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto ciò che non è espressamente indicato nel presente avviso.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita 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, purchè 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 DPR del 06 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 (si rimanda agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice).

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

4. L'immobile viene venduto libero 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 sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

8. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il tribunale, in mancanza, le

comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari (art. 576 c.p.c.).

9. Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c e seguenti, 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 presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, Palazzo dell' Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento. 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 e il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il 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.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.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 338 2301361 ovvero a mezzo pec al seguente indirizzo: [mariogiuseppantusaodcec.cs@legalmail.it](mailto:mariogiuseppantusaodcec.cs@legalmail.it), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

La modalità di svolgimento della vendita è quella della sincrona mista di cui l'art. 22 del D.M. 32/2015 per il tramite della Società Edicom Finance s.r.l., quale gestore della vendita telematica, come previsto nella Convenzione per

l'integrazione del protocollo d' intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.04.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom, la società Ediservice s.r.l. facente parte della rete d' imprese Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - PDG d' iscrizione n. 3 del 04.08.2017.

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 26.02.15 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 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 presso la sede del Palazzo del Giudice di Pace , sito in Cosenza alla via A. Guarasci , piano VI, stanza n. II.

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

Le offerte andranno depositate con le modalità e 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. 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".

**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 l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 es. 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 ISO3166-1 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' art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1 , lettere b), c), d) ,e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell' art. 13 comma 4.

4. L' offerta è trasmessa mediante la casella di posta certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma avanzata dell'offerta , sempre che l' invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art. 6 , co. 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' art. 13 commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5.L' offerta quando è sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all' art. 2 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 di forma di documento informatico o di copia 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.



Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dei coniuge; se l'offerente è minorenne, 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 rappresentante 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 la determinazione 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'art. 12, co.1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi

attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerta 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 co. 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in una 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'art. 13 co. 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'art. 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'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, co. 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'art. 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al

periodo precedente (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 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 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 n 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 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' 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 Cosenza alla via Delle Medaglie d' Oro n. 74, entro le ore 12:00 (dodici) del giorno precedente fissato per la vendita contenente: a) i dati identificativi dell' offerente, con l' espressa indicazione del codice fiscale o della partita

IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione.

**Le coordinate Bancarie del conto corrente intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione sono le seguenti: Procedura Esecutiva 74/12 RGEI -Tribunale di Cosenza - BANCA CREDEM SPA - conto corrente N° 00507/010/000219889-1- IBAN: IT50V0303216200010000219889 ;**

L'accredito del bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in tempo utile tale da consentire al delegato le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

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

#### **INDICAZIONI OPERATIVE:**

- a) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunalecosenza.giustizia.it](http://www.tribunalecosenza.giustizia.it) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale.
- b) avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente
- c) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta ; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i);

- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
  - e) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. *Il professionista delegato provvede* alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 2%** del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila).

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di

maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

- f) dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.
- g) Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

## **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Della vendita viene 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 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**, **www.asteavvisi.it**, **www.rivistaastegiudiziarie.it**, **www.canaleaste.it** interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su **www.immobiliare.it** e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza **www.tribunale.cosenza.giustizia.it**. Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod.civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

**Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato al seguente numero tel. 0984 73724 /cell. 3382301361 e/o a mezzo di posta elettronica certificata PEC: [mariogiuseppepantusaodcec.cs@legalmail.it](mailto:mariogiuseppepantusaodcec.cs@legalmail.it)**

Cosenza, lì 09.12.2024

Il Professionista delegato

Mario Giuseppe Pantusa