

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.186/2016 G.E. DR. GIUSEPPE SICILIA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto Avv. Francesca Carolillo, con Studio in Cosenza alla Via Silvio Sesti n.58, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, datata 04/02/2025, visti gli art.569 e segg. c.p.c.

AVVISA

il giorno **29/04/2025 alle ore 15:00**, si svolgerà presso il proprio studio sito in Cosenza alla Via Silvio Sesti n.58, la vendita senza incanto con modalità telematica tramite il sito www.garavirtuale.it ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 D.M. 32/2015, nel rispetto dell'ordinanza di delega, del seguente beni immobili, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. In particolare, all'ora e al giorno fissato, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste relative alle offerte di acquisto (da presentare esclusivamente con modalità telematica), tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita che si terrà esclusivamente con modalità telematica da remoto mediante la piattaforma del gestore della vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA:

LOTTO 1. Il bene censito al Catasto N.C.E.U. al fgl 9 p.lla 189 sub. 8, Cat. D/8, è sito nel comune di Castiglione Cosentino (CS) in C.da Capitano, viale della Costituzione n. 31. La sala ricevimento si articola su tre livelli, uno a piano terra di circa 660 mq e due a livello seminterrato, S1 e S2, rispettivamente di circa 563 mq e di 315, 40 mq.

L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma tale ultima circostanza non ne inficia la vendita.

Prezzo base €.158.664,19 prezzo minimo dell'offerta ammesso €.118.998,14

Rilancio minimo in caso di gara €.2.000,00.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico – edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia di stima redatta dall'Ing. Giuseppe Dodaro che qui è da intendersi integralmente richiamata): il CTU ha affermato che quanto oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza di concessione Edilizia n. 11 del 15/04/1977, rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino. Il CTU ha precisato di aver riscontrato delle irregolarità per le quali in data 11/09/1987 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio Prot. n. 2967 Legge 47/85, prat. N. 155 Mod-D, relativo a costruzione di un piano al di sotto del piano seminterrato, che copre parte della sua superficie, e destinato in parte ad uso deposito provviste ed in parte a locali di sgombro. Il piano seminterrato, che era previsto per deposito provviste, è stato trasformato in parte ad uso abitativo. Pertanto, era stata richiesta la modifica di destinazione d'uso. La consistenza dell'abuso è indicata nell'apposita Domanda di Condono, riguardante un piano entrotterra di 315,40 mq di superficie e volumetria di 820,88 mc. In data 30/10/1996 il Comune ha richiesto Documentazione integrativa al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria con missiva Prot. n. 3743/155 e versamenti per ritardato

pagamento, per oneri di urbanizzazione e per costi di costruzione oltre diritti di segreteria. Tale abuso ad oggi non risulta sanato ma può essere sanato in base a quanto richiesto nelle note emesse dal Comune, a cura e spese dell'aggiudicatario. In data 05/06/1997, sullo stesso immobile, è stato rilasciato la Concessione Edilizia n. 25/1996 per i lavori di costruzione di opere di sostegno e consolidamento, a seguito di una frana avvenuto nel terreno a valle della sala ricevimenti. Il 27/11/1996 è stata rilasciata dal Genio Civile della Regione Calabria l'Attestazione di Deposito valida anche ai sensi dell'art. 4 della 1086 del 05/11/1971. Non risulta presente presso gli archivi del Comune di Castiglione Cosentino e presso gli uffici del Genio Civile della Regione Calabria, l'espletamento completo della pratica, ovvero art. 6 e art. 7 della 1086 del 05/11/1971, (Relazione a Struttura Ultimata e Collaudo Statico dell'Opera) e quant'altro necessario per chiudere l'iter della pratica e rendere fruibile l'opera. In data 24/01/2002 è stata presentata una D.I.A. prot. n. 516 del 24/01/2002 (ai sensi dell'art. 2, comma 60, legge 662/96) con la quale si è proceduto alla ristrutturazione del piano seminterrato-primo livello-; del piano terra-secondo livello. All'interno di tale fascicolo non sono presenti né il Verbale di Fine Lavori, né il Certificato di Regolare Esecuzione, né copia di Conformità degli Impianti e né è stata fatta richiesta del Certificato di Agibilità. Pertanto anche questa pratica risulta incompleta e non evasa completamente al fine di ottenere il relativo Certificato di Agibilità. Tali inadempienze possono essere sanate in base alla normativa vigente dall'aggiudicatario.

Per ogni ulteriore e più preciso, elemento descrittivo del lotto posti in vendita nonché per quanto attiene alla situazione di fatto e di diritto, alla sua regolarità urbanistica, ecc....si fa riferimento a quanto esposto nella perizia di stima depositata agli atti del fascicolo d'ufficio che qui è da intendersi integralmente richiamata e che deve essere consultata dall'offerente.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto – **escluso il debitore il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la

precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario fornito dal gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Spa al seguente IBAN IT02A0326812000052914015770 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico che deve essere unico, con causale "cauzione", dovrà essere effettuato dall'offerente con prelievo da conto corrente in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente del gestore della vendita abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, il domicilio, la residenza, lo stato civile, nonché il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per

la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento del saldo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CTO/TNR riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

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. 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. 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 3 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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta dovranno, inoltre, essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore delle vendite telematiche.
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

INDICAZIONI OPERATIVE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici da effettuarsi nel termine di 120 secondi (centoventi) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via **telematica**. Il termine di 120 (centoventi) secondi per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile (che sarà il termine perentorio), ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Gruppo Edicom Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso ove state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base"

dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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 telematica e non prima dell'apertura delle offerte criptate al fine dell'identificazione dell'offerente.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art.578 c.p.c.

Agli offerenti non risultati aggiudicatari la caparra verrà restituita detratte solo le spese vive per il bonifico o per l'emissione dell'assegno circolare di restituzione.

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

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

È fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) 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 è quello previsto dall'art 569 cpc.

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) 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;

4) 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;

5) 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 dalle seguenti condizioni:

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle consulenze redatte dall'esperto estimatore in atti (che dovranno intendersi per intero richiamata e trascritta nel presente avviso); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto estimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.p.R. n.380/2001 e 40 sesto comma L.n., 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni);

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite;

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che il delegato quantificherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico, ma che, nel caso in cui alla fine dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

5) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

6) 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 verranno effettuate in cancelleria;

7) 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.

8) Per tutto quanto non previsto dalla presente ordinanza si applicano le norme di legge.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore **della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A, Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it**. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del Delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche a sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto; Sempre quanto alla pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. l'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 va data diffusione, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, 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.

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 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 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 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.

-Pubblicazione sul tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata “Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza”

-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 – e-bay 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, Avv. Ulteriori informazioni potranno richiedersi presso il Professionista Delegato nonché Custode Avv. Francesca Carolillo (numero di telefono 3498710799 e numero di fax 0984/23756, [pec francesca.carolillo@avvocaticosenza.it](mailto:francesca.carolillo@avvocaticosenza.it)).

Cosenza 21 febbraio 2025

**Il delegato alla vendita
Avv. Francesca Carolillo**