

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 134/2017 R.G.E.I.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Sicilia**

Professionista delegato alla vendita e Custode: Avv. Lucia Falcone

Gestore della vendita telematica : Edicom Finance srl

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI**

**in modalità *sincrona mista* ex art. 22 DM Giustizia 32/2015**

La sottoscritta Avv. Lucia Falcone, professionista delegato alla vendita, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte del 14.03.2020,

- Visto il provvedimento di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte del 14.03.2020;
- Vista la perizia depositata nonché l'integrazione dell'8.11.2020;
- Vista l'ordinanza di vendita del 1.12.2020, emanata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia;
- Vista l'ordinanza di vendita del 15.06.2022, emanata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia (che ha sostituito il dr. Giorgio Previte);
- Vista la proroga delle attività di vendita disposta dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia con provvedimento del 21/06/2023;
- Richiamato il verbale di udienza in data 15.06.2022;
- Richiamato il verbale di udienza in data 08.05.2024;
- Vista l'ordinanza di vendita del 08.05.2024, emanata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia con cui sono stati autorizzati ulteriori nr. 02 esperimenti di vendita;
- Vista l'asta deserta dell'esperimento del 27 novembre 2024;
- Visti gli artt. 567, 569 e 591 bis e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

Che il giorno **2 luglio 2025** con inizio alle ore **10:15** per il Lotto 1 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, Stanza 1, piano sesto, si terrà la vendita senza incanto innanzi al delegato con modalità *sincrona mista* ai sensi e per gli effetti degli artt 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015 del compendio pignorato come meglio descritto di seguito, precisando sin da ora che le buste contenenti le offerte (telematiche e/o analogiche) saranno aperte lo stesso giorno con inizio alle ore 10:15 per il lotto 1.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le unità immobiliari oggetto di vendita fanno parte di un unico fabbricato classificabile come “*casa a torre*” sito in Rose (CS) in una zona residenziale/commerciale denominata c.da Petrarò.

Sono posti in vendita i **lotti nr. 01, 02, 03, 04** giusto verbale d'udienza del 08.05.2024.

**Destinazione urbanistica:**

L'edificio entro cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto, ricade in zona di “completamento densa” (RB1 della variante al PRG vigente) e si tratta, secondo le previsioni degli articoli 16 e 17 delle

Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, di zone a destinazione residenziale/commerciali già esistenti o in via di completamento, che non presentano in nessun caso valori storico-ambientali da salvaguardare; esse possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazione statico-igienico, ma la caratteristica prevalente risulta quella del completamento urbanistico-edilizio. Queste aree rispondono ai requisiti di cui alla lettera B) della art. 2 del D.I. 2/4/1968 n. 1444. Le destinazioni consentite sono quelle già elencate per le zone di cui agli articoli precedenti e cioè in breve: la residenza, i servizi ed in genere tutte quelle attività connesse o compatibili con la residenza. Il tutto come meglio descritto nella CTU in atti alla quale si rimanda.

#### **LOTTO 1:**

**Prezzo base d'asta: € 85.128,20**

**Offerta minima: € 63.846,15 pari al 75% del prezzo a base d'asta**

**Cauzione minima: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

La vendita ha per oggetto la **proprietà per 1/1** di unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano secondo. Detta unità immobiliare si presenta allo stato rustico e presenta solo la muratura esterna e le tapparelle avvolgibili degli infissi esterni. Non è presente nessun impianto. Ad eccezione delle colonne montanti degli scarichi fognari e nessun tipo di finitura. Presenta una superficie lorda commerciale rilevata di circa 375 mq oltre a circa 83 mq di balconi, il tutto per come descritto nella CTU in atti, alla quale si rimanda.

#### **Dati Catastali e confini:**

L'immobile è iscritto nel NCEU al F. 13, p.lla 782, sub 3

Unità in corso di costruzione (destinazione prevista: abitazione), piano secondo, unica unità sul piano;

**STATO DELL'IMMOBILE: LIBERO**

#### **LOTTO 2:**

**Prezzo base d'asta: € 85.128,20**

**Offerta minima: € 63.846,15 pari al 75% del prezzo a base d'asta**

**Cauzione minima: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

La vendita ha per oggetto la **proprietà per 1/1** di unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terzo. Detta unità immobiliare si presenta allo stato rustico e presenta solo la muratura esterna e le tapparelle avvolgibili degli infissi esterni. Non è presente nessun impianto. Ad eccezione delle colonne montanti degli scarichi fognari- e nessun tipo di finitura. Presenta una superficie lorda commerciale rilevata di circa 375 mq oltre a circa 83 mq di balconi il tutto per come descritto nella CTU in atti, alla quale si rimanda

#### **Dati Catastali e confini:**

L'immobile è iscritto nel NCEU al F. 13, p.lla 782, sub 4

Unità in corso di costruzione (destinazione prevista: abitazione), piano terzo, unica unità sul piano

**STATO DELL'IMMOBILE: LIBERO**

#### **LOTTO 3:**

**Prezzo base d'asta: € 181.545,55**

**Offerta minima: € 136.159,20 pari al 75% del prezzo a base d'asta**

**Cauzione minima: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

La vendita ha per oggetto la **proprietà per 1/1** di unità immobiliare posta al primo piano costituita da un ampio locale, unico sul livello, con destinazione commerciale. Presenta triplo accesso di cui uno indipendente attraverso un sistema di scale esterne sulla corte comune (sub. 9); l'altro, indipendente, posto a monte, sempre su corte comune; un terzo, attiguo al precedente, ma attraverso un portoncino di ingresso che apre sul vano scala (sub. 6) dal quale è possibile poi raggiungere i piani superiori. Presenta divisioni in cartongesso, controsoffitto in pannelli in fibra minerale, impianto di illuminazione, pavimentazione in laminato effetto legno, in diverse colorazioni, pareti tinteggiate con differenti effetti e colorazioni, ampi infissi esterni in alluminio che affacciano sul balcone perimetrale e sono privi di oscuramenti. Presenta una superficie lorda commerciale rilevata di circa 360 mq, oltre a circa 91 mq di balcone perimetrale e un'altezza di 2,80 metri al controsoffitto.

Dati Catastali e confini:

L'immobile è iscritto nel NCEU al Foglio 13, particella 782, sub. 8, categoria C/1 (Negozio e Botteghe). L'unità immobiliare risulta essere l'unica sul piano.

**STATO DELL'IMMOBILE: LIBERO**

**LOTTO 4:**

**Prezzo base d'asta: € 111.909,47**

**Offerta minima: € 83.932,10 pari al 75% del prezzo di stima**

**Cauzione minima: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

La vendita ha per oggetto la **proprietà per 1/1** di unità immobiliari posti al piano terra catastalmente separati, di fatto costituiscono un continuum di locali a destinazione commerciale. Come per l'immobile di cui al precedente sub. 8, sono attualmente adibiti a sala espositiva per arredamenti, presentano divisioni in cartongesso, controsoffiti in pannelli in fibra minerale, impianto di illuminazione, pavimentazione in laminato, effetto legno, pareti tinteggiate con differenti effetti e colorazioni, ampi infissi esterni in alluminio – due con porte di accesso – che affacciano sulla corte comune (sub. 9) e sono privi di oscuramenti. Presentano una superficie lorda commerciale rilevata di circa 104 mq il sub. 19 e 105 mq il sub. 20, e un'altezza di 2,70 metri al controsoffitto. Nella parte posteriore, contro terra, si trovano dei locali adibiti a ufficio, archivio e servizio. Dalla documentazione acquisita presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, rispetto a quanto rilevato, si è evidenziata una irregolarità catastale consistente nell'accorpamento dei subalterni 19 e 20 (derivanti dall'ex sub. 7) che, come detto, rappresentano una unica unità. In via sommaria la difformità riscontrata può essere definita catastalmente con la presentazione di una procedura DocFa di fusione il cui costo è stimabile in € 1.000,00 (onorario professionale, oneri erariali e diritti catastali). Tale adempimento comporta, altresì, la presentazione di relativa documentazione amministrativa per l'Ufficio tecnico comunale (es. SCIA senza opere, ovvero altro titolo) il cui costo può essere stimato in € 800,00 (onorario professionale, oneri e diritti comunali). Tali oneri sono stati già detratti dal valore di stima indicato dal perito e assunto a prezzo base d'asta.

Dati Catastali e confini:

L'immobile è iscritto nel NCEU al Foglio 13, particella 782, subb. 19 e 20, categoria C/1 (Negozio e Botteghe). L'unità immobiliare risulta essere l'unica sul piano.

**STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO**

**Si precisa che i subalterni 6 e 9 rappresentano beni comuni non censibili e sono a servizio dei sub 3, 4, e 8 il primo (sub. 6- vano scala), mentre il secondo è corte comune per l'intero fabbricato (sub. 9).**

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> – <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito internet del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita “sincrona mista” di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance srl, 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 04/08/2017, con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'asta potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea) come precisato nel paragrafo “Termini e modalità di presentazione delle offerte” del presente Avviso.

\*\*\*\*\*

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);

L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma del D.P.R. n° 380/2001 e 40, sesto comma legge n° 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti 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 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.

B) 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 (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal

medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; il delegato precisa inoltre che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, 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.

- D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- E) qualora l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura dello scrivente professionista, nominato anche Custode giudiziario.
- F) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
- G) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, e che saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta indicata nel presente avviso di vendita.

\*\*\*\*\*

## **TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il **termine ultimo** per la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto è fissato entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 01 luglio 2025**.

La vendita avviene innanzi al delegato con modalità telematica **sincrona mista** (art.22 D.M. Giustizia 32/2015), ed è caratterizzata dalla possibilità di presentare *offerte irrevocabili di acquisto* in modalità telematica (vedi punto A); o in modalità cartacea/analogica (vedi punto B), come di seguito specificato.

Legittimato a proporre l'offerta è chiunque, ad esclusione dell'esecutato. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda in modalità cartacea/analogica partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato nel luogo e nel giorno suindicato : **presso la Sala Aste Telematiche (SAT) – Stanza 1 - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, piano VI.**

\*\*\*\*\*

### **A. OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n.32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito nell' Avviso di vendita.

## **Presentazione di offerta irrevocabile di acquisto in modalità telematica.**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica deve:

- i) 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*", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica 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 casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*";
- ii) ai sensi degli art. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12:00 del giorno feriale prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo di euro 16,00 contenente:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di codice fiscale o 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 saldo-prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) a mezzo bonifico bancario come di seguito specificato;
  - 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) ai fini della eventuale restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
  - 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 telefono cellulare dove ricevere le comunicazioni.

Il versamento della **cauzione** deve essere esclusivamente effettuato, entro i termini indicati precedenti la data dell'asta, a mezzo bonifico bancario intestato alla **“Procedura esecutiva 134/2017 – Tribunale di Cosenza”** con causale **“Cauzione Lotto \_\_\_\_\_”** al seguente IBAN c/o Banca Sella:

**IT02A 03268 12000 052914015770**

**Si precisa che suddetto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

- iii) allegare la procura, anche in copia per immagine, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone;
- iv) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. trattarsi esclusivamente di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. .

Inoltre il professionista delegato AVVISA gli offerenti con modalità telematica che:

- le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) del presente Avviso di vendita e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto presentate in modalità telematica potranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite la funzione “Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica” presente all'interno del **Portale delle Vendite Pubbliche** <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Al seguente link è disponibile il file pdf del “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematic\\_a\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematic_a_PVP.pdf)

In ogni caso, l'offerente che intende partecipare alla vendita in modalità telematica potrà avvalersi dell'ausilio di un **“Presentatore”** dell'offerta che è la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di

persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

- che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. . In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.
- 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.

\*\*\*\*\*

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

**Gestore della vendita telematica:** Edicom Finance S.r.l.

**Contact center dedicato** attivo dal lun al ven dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto :

Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923

Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372

Indirizzo mail : [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato

Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it)

\*\*\*\*\*

## **B) Presentazione di offerta irrevocabile di acquisto in modalità cartacea/analogica:**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità cartacea/analogica dovrà:

1. depositare, previo appuntamento telefonico, presso lo studio dello scrivente professionista, sito in Cosenza alla via Riccardo Misasi 129 A, entro e non oltre il termine ultimo di presentazione delle offerte fissato per il giorno 01 luglio 2025 alle ore 12:00 una busta chiusa
2. sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; il professionista, o in alternativa un suo incaricato, all'atto della ricezione segnerà su ciascuna busta data e ora di ricezione, e provvederà a custodirla fino alla data di apertura;
3. all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla **“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 134/2017 Tribunale di Cosenza Lotto \_\_\_\_”** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione di codice fiscale o partita IVA (che potranno variare a seconda che si tratti di persona fisica o persona giuridica) come di seguito precisato:

**Offerente persona fisica** : cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) della persona fisica che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto deve indicare anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

**Offerente persona giuridica** : la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, Registro delle Imprese, della persona giuridica che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza del legale rappresentante, che sottoscrive l'offerta, recapito telefonico, indirizzo mail o di posta elettronica certificata (PEC) cui ricevere le comunicazioni relative alla procedura.

- 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, così come indicati nell'Avviso di vendita;
- 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 valide le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni e un prezzo inferiore al prezzo minimo indicato nel presente Avviso di vendita);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) a mezzo assegno circolare NT intestato alla procedura;

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

All'offerta di acquisto dovranno essere **allegati**, pena inammissibilità della stessa:

1. Caucione (per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) versata mediante assegno circolare NT, intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 134/2017 Tribunale di Cosenza Lotto \_\_\_”**.

Il professionista delegato avvisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse, non si riscontri depositato l'assegno circolare NT, l'offerta sarà considerata inammissibile.

2. Se l'offerente è persona fisica:

- **Documento di identità** dell'offerente in corso di validità (in fotocopia fronte retro); in caso di comunione legale dei beni, fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se la cittadinanza è diversa da quella italiana o di un Paese UE, fotocopia del permesso di soggiorno o del passaporto; in caso di offerte presentate per nome e per conto di minori, fotocopia della prescritta autorizzazione del Giudice Cautelare.

3. Se l'offerente è persona giuridica:

- **Visura camerale** - aggiornata a non più di 10 giorni - dalla quale si evincano i poteri del legale rappresentante sottoscrivente l'offerta ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- **Documento di identità del legale rappresentante** (in fotocopia fronte retro).

\*\*\*\*\*

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **2 luglio 2025 con inizio dalle ore 10:15 dal Lotto 1** si svolgeranno le operazioni di vendita competitiva con modalità sincrona mista. Si procederà all'accesso al portale di vendita e alla rilevazione delle offerte presenti nonché all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate in via telematica o analogica e al successivo esame delle stesse al fine di verificarne l'efficacia, alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega nella **Sala Aste Telematiche (SAT) Stanza 1 - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, sesto piano** e di quelli presenti *on line*, all'interno del portale <http://www.garavirtuale.it>.

Saranno dichiarate **inammissibili**:

- le offerte presentate in via telematica e/o analogiche depositate oltre il termine stabilito nel presente avviso;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite nel presente Avviso e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- le offerte inferiori al prezzo a base d'asta del Lotto, come sopra indicato nel presente Avviso;
- le offerte non conformi alle indicazioni contenute nel presente Avviso e/o carenti della documentazione richiesta.

\*\*\*\*\*

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

### A. In caso di UNICA OFFERTA

In caso di UNICA OFFERTA criptata e/o analogica, pari o superiore al prezzo a base d'asta come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente Avviso 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.

### B. In caso di OFFERTE PLURIME

In caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte personalmente, tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore ad euro 2.000,00**.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **180 secondi**, dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di **180 secondi** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci (durata della candela telematica).

Qualora la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa il professionista delegato terrà 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, con l'avvertenza che, nel caso in cui il minor termine indicato dall'offerente per il pagamento sia stato determinante per l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo a pena di decadenza;

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta cui sia allegata la cauzione di maggiore entità o in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, verrà preferito colui il quale abbia presentato l'offerta per primo. 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 sarà senz'altro aggiudicato.

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

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

\*\*\*\*\*

### **ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO**

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 all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta.

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 intestato alla procedura esecutiva immobiliare – Tribunale di Cosenza acceso presso banca CREDEM, utilizzando il seguente **IBAN:**

**IT90Q0303216201010000385890**

L'aggiudicatario verserà direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo comunicato dal professionista relativo, alle somme necessarie per le spese della procedura, nonché per la eventuale definitiva liberazione del bene, 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 15 giorni dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

\*\*\*\*\*

## 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 prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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 o delle persone per le quali ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata 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 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.

\*\*\*\*\*

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente Avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi a carico del *Gestore della vendita telematica* in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno **90 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte:

1. Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> – <https://pvp.giustizia.it/pvp> ai sensi dell'art. 490 comma 1 e art. 631 bis c.p.c.;
2. Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente 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](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it); ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, 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.

Il professionista Delegato provvede alla pubblicazione del seguente Avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

\*\*\*\*\*

## SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI INFORMAZIONI

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

In alternativa richieste di visita dell'immobile, richieste di informazioni e documentazione, oltre a quelle disponibili sui siti sopra indicati, potranno essere presentate al Custode e Delegato Avv. Lucia Falcone con studio in Cosenza, alla via Riccardo Misasi 129A, tramite e-mail: [segreteria.lfalcone@gmail.com](mailto:segreteria.lfalcone@gmail.com); cellulare: 328 843 8672 o telefono: 0984 74319.

Cosenza, 07/03/2025

Il Custode e Delegato Avvocato Lucia Falcone

*(firmato digitalmente)*