

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E.: dr. Giuseppe Sicilia
Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 13/2023 di R.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Professionista Delegato, **Avv. Emma Iocca**, con studio in Cosenza alla via Don Gaetano Mauro n° 30 (tel. e fax 0984.481470), giusta ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita del 10.07.24, visti gli artt. 569, 567 e 591 bis e segg. cpc,

FISSA

il secondo esperimento di vendita all'asta senza incanto del bene immobile di seguito descritto, con modalità sincrona mista, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.c.p. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, per il **giorno 06 giugno 2025 ore 10:15 stanza 1**, presso la sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte le buste contenenti le offerte analogiche verranno aperte lo stesso giorno, nello stesso luogo, avanti al professionista delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Primo Lotto: piena proprietà; prezzo base € 32.800,00 (trentaduemilaottocento/00 euro); offerta minima 24.600,00 (ventiquattromilaseicento/00 euro); aumento minimo del rilancio euro 656,00 (seicentocinquantasei/00 euro)

L'immobile, è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di SAN BENEDETTO ULLANO (H774), VIA PRATO CALVARIO n. 9, Interno 1 Piano 1 (CS), identificato al Foglio 5 Particella 165 Subalterno 14, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SAN BENEDETTO ULLANO (H774) (CS) Foglio 5 Particella 165, Rendita: Euro 284,05 Categoria A/3a) - Classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie 107 m² Totale escluse aree scoperte b): 106 m².

Tale appartamento, adibito a civile abitazione, consta di un'entrata salone stile open space con annessa cucina, dotata di mobili componibili ed elettrodomestici e di due finestre (una a due e una a tre ante). Dalla zona giorno si accede ad un piccolo disimpegno che porta nella zona notte, dove si trovano due stanze da letto (la più grande con balconcino e la più piccola con finestra) e un bagno con vasca. Nella zona giorno è ricavato un piccolo vano lavanderia WC cieco. Le rifiniture dell'appartamento sono di tipo economico: pavimenti uniformi in monocottura 40 x 40 cm di seconda scelta per tutta la superficie, intonaco civile, impianti elettrici e idraulici sottotraccia; gli infissi esterni, alcuni dotati di inferriate di protezione (le finestre), sono in alluminio anodizzato e doppio vetro, chiusi con tapparelle in plastica; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni in alluminio e caldaia alimentata da gas metano.

L'immobile è censito al N.C.E.U. con denuncia prot. CS0267398 del 16/06/2008, come risulta dalla planimetria in atti presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Cosenza.

Secondo Lotto: piena proprietà; prezzo base € 30.800,00 (trentottomilaottocento/00 euro); offerta minima 23.100,00 (ventitremilacento/00 euro); aumento minimo del rilancio euro 616,00 (seicentosedici/00 euro)

L'immobile, è costituito da laboratorio ubicato nel Comune di SAN BENEDETTO ULLANO (H774), VIA PRATO CALVARIO n. 9 Interno 2 Piano 1 (CS), identificato al Foglio 5 Particella 165 Subalterno 17, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SAN BENEDETTO ULLANO (H774) (CS) Foglio 5 Particella 165, Rendita: Euro 236,28 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 75 m².

Tale bene, adibito a laboratorio di parrucchiere ed estetista, presenta un ingresso ampio con sala d'aspetto, pavimento in piastrelle monocottura di seconda scelta 40 × 40 cm, finestra esternamente protetta da grate in ferro, con due ante in lega di alluminio e vetro semplice e tapparella esterna in plastica. Dal salone si accede in uno spazio di passaggio sul quale si aprono tre porte in legno tamburato e maniglia semplice, la prima porta a destra consente l'accesso a un bagno con wc, bidet, lavabo e vasca da bagno, la seconda porta consente l'accesso a un laboratorio attrezzato in cui si praticano cure estetiche, questo è dotato di un infisso balcone-finestra sempre in alluminio e con grata esterna. Il bagno presenta una finestra ad un'anta con infisso in lega di alluminio vetro semplice, tapparella in plastica e poi grata in ferro a protezione dello stesso.

Il laboratorio è censito al N.C.E.U. con denuncia prot. CS0117963 del 04/08/2016, come risulta dalla planimetria in atti presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Cosenza.

* * *

Entrambi gli immobili pignorati sono posti al primo piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani fuori terra più due piani seminterrati per i quali esiste rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

I locali sono dotati di impianti elettrici sottotraccia, ma manca la linea Internet.

Per quanto consta sembra che siano applicabili gli effetti giuridici della norma di cui all'art. 10 DPR 633 del 1972 e quindi in esenzione totale dall'imposta.

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1967, sul terreno identificato come Foglio 5 particella 165, e da quanto riferito dall'ufficio tecnico del comune di San Benedetto Ullano il palazzo realizzato sul terreno Foglio 5 particella 165 è stato realizzato con concessione Edilizia rilasciata in data 31.08.1968, per come indicato nel Certificato di Agibilità riferito al solo Sub 17.

L'intero palazzo ha avuto concessa l'autorizzazione a costruire dal Genio Civile in data 23.7.1968 e successivamente il Certificato di Collaudo Statico, datato 17.11.2003. Per soli pochi altri Sub del palazzo è stata rilasciata agibilità in ragione sia della Concessione Edilizia Originaria (non esiste copia in atti ma solo annotazione del Verbale della Commissione Edilizia) che del Certificato di Collaudo Statico del 2003. Allo stato attuale non tutti i sub dell'immobile compreso il sub 14 sono in possesso dell'agibilità che può essere fatta da tecnico abilitato producendo la documentazione necessaria richiesta dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Pertanto si precisa che: non esiste in atti al comune copia del Progetto approvato dal Genio Civile in data 23.07.1968; non esiste copia della concessione edilizia del palazzo e di eventuali varianti fatta eccezione della documentazione allegata e riferita ai locali commerciali del seminterrato (attuale Farmacia) ed altre scie riferite ad altri sub per variazioni e manutenzioni straordinarie interne; in merito all'agibilità dei sub 14 e 17 si conferma l'esistenza per il solo sub 17; i vincoli esistenti sulla particella 165 sono estraibili dal Geoportale Comune con accesso dal sito istituzionale; non esistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità amministrative.

Infine, gli immobili oggetto di stima si insediano in un contesto di tipo residenziale, facente parte del centro abitato del comune di San Benedetto Ullano. In particolare il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte, è una delle poche costruzioni a più piani in cemento armato realizzate nel comune ed ospita, al piano seminterrato livello strada, l'unica farmacia civica ed al piano terra l'ufficio postale.

Per quanto riferito dal tecnico non risultano esserci oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli e oneri.

In ogni caso, del compendio immobiliare di cui sopra, si trova migliore descrizione nella relazione dell'esperto stimatore, ing. Salvatore De Franco, depositata in data 13.05.2024, da intendersi per intero richiamata e trascritta, ed alla quale si fa espresso rinvio, che deve essere consultata dall'offerente il quale dovrà dichiarare di averne preso visione.

L'elaborato è disponibile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it , www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.fallcoaste.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Gli immobili in descrizione risultano occupati ma con titoli non opponibili alla procedura.

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

1- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall'esperto stimatore in atti; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrendone i 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 modificazioni e integrazioni).

2- 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 di prezzo.

3- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per 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 considerate anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

4- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 17, quinto comma, ed all'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

5- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e a spese della procedura.

6- Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, 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 al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario. 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.

7- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

9- Che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

10- Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si applicano le norme di legge.

11- Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune e di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

- Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it, - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/17 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte di acquisto, e le domande di partecipazione all'incanto, potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato invece l'offerta o la domanda su supporto analogico, parteciperanno comparando dinanzi al professionista delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati all'interno del presente avviso di vendita, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

- L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza.

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

- 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.

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a

qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- Salvo quanto si dirà al successivo punto, 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 mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c. (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il Delegato specificherà all'aggiudicatario che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

E' fatta salva, alla luce di valutazioni 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; 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 versare 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.

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

- L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", **dovrà depositare** presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza alla Via Don Gaetano Maurio n. 30, **entro le ore 12 del giorno precedente fissato per la gara**, e cioè del giorno non festivo precedente quello dell'asta (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o sabato, il deposito dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente), una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

- All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva seguito dal nome del professionista delegato 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) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita I.V.A., domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da una società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo della procedura,
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) il nome del professionista delegato;
 - g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto (¼);
 - i) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l) l'importo, versato a titolo di cauzione;
 - m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.
 - L'offerta dovrà contenere inoltre la dichiarazione di riserva di nomina nel caso in cui un avvocato presenti offerta per persona da nominare.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA.

- L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015, dovrà 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, 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".
- Ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche (che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.) o tramite il portale del gestore, nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; **b)** l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** il nome del professionista delegato; **g)** la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (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; **l)** la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cauzione oggetto del bonifico; **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell'art. 12 D.N. 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; **p)** quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulta attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; **q)** se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, 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; **r)** se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; **s)** 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 o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore EDICOM FINANCE alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT02A 03268 1200005291 4015770**, Banca Sella. Tale bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione sull'ammissibilità dell'offerta; con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse 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.

- Si precisa che l'offerta telematica 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.

- 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.

- Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15Dm 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 telematiche e

sui siti internet dove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tali casi l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza.

- In caso invece 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.

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).

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

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

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

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

chat online disponibile sui portali:

www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com .

APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche), prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte, alla presenza degli offerenti, dal professionista delegato che ne controllerà la regolarità e ne curerà l'inserimento nella piattaforma onde consentire la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente;

b) le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e, mediante lo schermo presente in sala, agli offerenti presenti fisicamente.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione dell'offerta telematica, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purchè munito di credenziali d'accesso al portale (inviato via email dal gestore delle vendite almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita) e di connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 cpc, si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo come sopra indicato.

La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi tre minuti dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

- *In caso di UNICA offerta* -

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

- In caso di PLURALITA' di offerte -

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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

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

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

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

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

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

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

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

- 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 comunque non inferiore al termine di 90 giorni, mediante bonifico sul

conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'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.

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

- In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

- Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

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

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c.;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. Cpc, sui siti internet www.asteannunci.it , www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , www.fallcoaste.it - interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati - oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it .

INFORMAZIONI FINALI

Si avvisa che potranno richiedersi ulteriori informazioni sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche dell'immobile, sulla consistenza del bene ecc., presso lo studio del Professionista Delegato, nonché Custode Giudiziario, avv. Emma Iocca, sito in Cosenza alla via Don Gaetano Mauro n. 30, tel e fax 0984.481470 (avvemmaiocca@cnfpec.it), oltre che rivolgendosi al Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., 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 .

Si avvisa inoltre che le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo prenotazione. 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 e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Si precisa, infine, che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate davanti al Professionista Delegato.

Cosenza, 19 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
- avv. Emma Iocca –