

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile-Esecuzioni Immobiliari

n. 43/2024 RGEI - Giudice Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato: avv. Alessandro Piluso

Custode Giudiziario: avv. Alessandro Piluso

AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto **avv. Alessandro Piluso** – con studio in Cosenza in Via Mauro Leporace n. 19, c.f.: PLSLSN80B04D086N, tel. 34729290830, PEC: alessandropiluso11@pec.it - vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione – Dott.ssa Assunta Gioia del 16/10/2024 – con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n. 43/2024 R. G.E.I.** e con cui sono state delegate, ex art.591 bis c. p.c. e seguenti, al sottoscritto professionista le relative operazioni;
- visti gli artt. 567 e segg. C. p.c.;

AVVISA

che il giorno **08/07/2026 – dalle ore 9.15 alle ore 9:30** - dinanzi a sé, presso la Sede del PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE DI COSENZA, in Cosenza, alla via Antonio Guarascio Piano VI – Stanza 1, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona telematica “sincrona mista” – ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c., e dell'art. 21 D.M.32/2015- del diritto di superficie dei beni immobili assoggettati ad espropriazione e di seguito descritti.

DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Lotto Unico

Unità immobiliare posta al secondo piano di un fabbricato plurifamiliare appartamento int. 5, di piani fuori terra, affacciato su corte comune situata in Via Dei Fiori, allora Via dei cedri, n. 2 nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 69, particella 448 subalterno 16, classe 4, categoria A/3 consistenza vani 4,5, rendita euro 202,19 e Locale garage posto al piano terra confinante garage n.9, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 69, particella 448 subalterno 10, classe 5, categoria C/6, consistenza 18 mq, rendita euro 23,24.

Estensione

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare (incluso il pertinente locale garage) è di mq 118 e presenta un'altezza media di 2,69 mt circa. L'immobile possiede una corte comune di forma irregolare non provvista di illuminazione con poco spazio verde ma con possibilità di parcheggio.

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati_Comune di San Giovanni in Fiore (CS) – Foglio 69
_Particella 448_Sub.16 - Cat. A/3 Classe 4-Consistenza 4,5 vani, Rendita euro
202,19.

Catasto Fabbricati_Comune di San Giovanni in Fiore (CS) - Foglio 69_Partice
lla 448_Sub.10 – Cat. C/6 Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita euro 23,24.

Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato da uno dei codebitori esegutati, sotto lecita degli
altri codebitori esegutati.

Confini

Il locale oggetto di pignoramento occupa l'intero secondo piano del fabbricato ed
è collegato mediante una struttura a portico ad un altro fabbricato di tre piani
fuori terra.

Caratteristiche strutturali

Il locale ha le seguenti caratteristiche tecniche e costruttive: la struttura portante
è costituita da telai incrociati composti da travi e pilastri interconnessi ed
interposti solai in laterocemento gravanti sul sottostante graticcio di costruzione.
L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, è dotata di una porta capo
scala d'ingresso di tipo blindato; si compone n. 4,5 vani così di seguito
distribuiti: soggiorno con sala da pranzo, cucina abitabile, disimpegno, 3 camere
da letto e 2 bagni per una superficie complessiva lorda di 104 mq.

Ed altezza interna di mt. 2.69 circa.

In esito all'effettuato esame visivo non si sono evidenziati i segni e le tracce
riflettenti uno stato di precaria stabilità o di incipiente collasso, denotando
l'attuale assenza di fessurazioni, significative lesioni o soluzioni di continuità
sulle parti in vista degli elementi strutturali, sulla superficie dei soffitti,
(all'intradosso del soprastante solaio), delle tamponature perimetrali e delle
pareti divisorie interne. Si segnala il distacco delle piastrelle del rivestimento
ricoprente la parte più alta di una parete di uno dei due bagni, come documentato
dalle immagini in perizia.

Le pavimentazioni interne, sostanzialmente costituite da piastrelle di ceramica e
quelle per esterno dei balconi sono continue, prive di asperità o sconnessioni
ricoprendo l'intera superficie del piano di calpestio interno e quello esterno dei
balconi, all'estradosso del sottostante solaio interpiano, consentendo l'omogenea
e appropriata fruizione degli ambienti. Gli infissi interni sono in legno tamburato
ad eccezione della porta sola porta tra il soggiorno e il corridoio disimpegno che
nella parte superiore presenta un pannello formato da riquadri vetrati. Gli infissi
esterni sono in metallo con vetro camera e serranda avvolgibile nel soprastante
cassonetto copri rullo, le cui caratteristiche assolvono alla prioritaria funzione
protettiva dagli agenti atmosferici e, attenuando la dispersione energetica,
migliorano l'isolamento termoacustico. Sono presenti e funzionanti gli impianti
di approvvigionamento idrico e di distribuzione interna dell'acqua potabile,

nonché gli impianti idrico-sanitario, termoidraulico ed elettrico, rispettivamente collegati alle rispettive reti di fornitura.

Su una porzione del balcone in aggetto dal fronte dell'edificio condominiale prospettante a Sud Ovest (prospiciente sull'ingresso principale) è stata rilevato un manufatto realizzato con elementi metallici e vetri, di superficie coperta pari a m² 2,54 ed un volume di m³ 6,86. Il manufatto risulta difforme dal progetto assentito, peraltro eseguito in assenza di alcun pertinente titolo abilitativo, risultando ascrivibile ad abuso edilizio. L'abuso può essere sanabile in base a quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (come modificato e integrato dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105) mediante S.C.I.A. in sanatoria da inoltrare all'Ufficio Tecnico comunale, tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia (CALABRIA SUE), da sottoporre al vaglio del preposto dirigente responsabile, anche perché ricadente in Zona assoggettata a Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, comma c), del D. Lgs. 42/2004, pertanto altresì suscettibile di sanatoria condizionata, ovvero di sanzione demolitoria nell'ipotesi di rigetto della domanda di compatibilità paesaggistica. I costi stimati dall'esperto stimatore, prudenzialmente approssimati per eccesso, ascendono complessivamente a € 5.000,00 che saranno detratti dal valore di stima.

Dell'alloggio (sub. 16), distinto con l'interno n. 6, al 2° piano dell'edificio condominiale, ne costituisce pertinenza esclusiva l'annesso locale garage (sub. 10) al piano terra, confinante con garage n. 9 e lo spazio condominiale, non risultando direttamente comunicante con i vani ad uso residenziale. L' u.i.u. fa parte dell'edificio condominiale sito in San Giovanni in Fiore (Cs), alla via dei Cedri, altresì indicato nel Lotto C del Piano di Zona – L. 167/68 – Edilizia Agevolata L. 457/1978, la cui costruzione fu autorizzata con Concessione Edilizia n. 35/91 del 21/05/1991 ; C.E. di Variante n. 63/91 del 13/06/1991 e successiva C.E. di Variante n. 52/93 del 29/07/1993, rilasciate dal Sindaco p.t. alla Società Cooperativa Edilizia Kennedy a r.l. con sede in San Giovanni in Fiore (Cs).

Caratteristiche della zona

Il Comune di San Giovanni in Fiore si trova a circa km 61 da Cosenza. L'immobile è ubicato in una zona caratterizzata da sufficienti infrastrutture di urbanizzazione primaria, sono presenti pochi centri commerciali e sporadici negozi, le farmacie sono concentrate nel limitrofo ambito urbano più centrale, analogamente ai servizi di diversa natura, la zona denota le precarietà tipiche delle aree periferiche in via di consolidamento, situate ai margini dei centri urbani.

Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Gli immobili sopra indicati sono meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti- a firma **dell' Arch. Angelo Tropea** - da intendersi qui richiamata e trascritta per intero, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di pignoramento

e per ciò che concerne le indicazioni relative alla normativa urbanistica. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

Oneri tributari e Spese procedura

La vendita è soggetta a oneri tributari di legge (imposta registro, imposte ipocatastali, eventuali spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene trasferito), e gli stessi, congiunte alle spese del professionista (DM227/2015), sono poste a carico dell'aggiudicatario e tempestivamente comunicate dovranno essere versate dallo stesso nel termine previsto per il saldo del prezzo sul cc intestato alla procedura.

PREZZO BASE – IASTA = Euro 41.562,03

PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA – I ASTA (75% DEL PB)= Euro 31.171,52

AUMENTO MINIMO - nel caso in cui venga disposta la gara tramite offerte palesi - ex art. 573 – c. p. c - si procederà con rilancio minimo non inferiore a: € 1.000,00 per gli immobili di valore non superiore a € 50.000/00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 5° comma del DPR 380/2002 e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU 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. 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 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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ove nominato. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati. La partecipazione alle

vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a 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. Si precisa 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 della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la Sala d'Aste nella sede del Giudice di Pace di Cosenza anche in collaborazione con il Gestore della vendita telematica.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Cosenza, alla Via Mauro Leporace n. 19, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata 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 di 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 per cento 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) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- 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, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (1/4);

i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

L'offerente dovrà dichiarare 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"). 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, 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". Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. Ai sensi degli artt. 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 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:

1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

8) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;

9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;

10) 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;

11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

12) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti 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;

13) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale 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 di bonifico bancario, sul conto corrente del **gestore Gruppo Edicom SpA alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70**; tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; per ragione 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. 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. Il professionista delegato avvisa 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 o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario 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. Per maggiori

informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

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 ore 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: nwww.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com.

APERTURA DELLE BUSTE - DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti 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 del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede della Sala d'Aste del GIUDICE DI PACE DI COSENZA. 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 telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a: €. 100,00 per gli immobili valutati fino a €. 5.000,00, €. 1.000,00 per gli immobili valutati da €. 5.000,00 a €. 50.000,00; €. 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a €. 50.000,00; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. In caso di offerta unica Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone,

anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" 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, 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. 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 comunque non inferiore al termine minimo 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 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. 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.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. 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 di 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 che le visite immobili potranno essere rifiutate se non accompagnate dal mandato conferito dall'interessato all'acquisto e dal relativo documento d'identità in corso di validità necessario per assicurare l'esatta identificazione. Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. n. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte, indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mazzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti. La perizia di stima, richiamata nel presente bando, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con Portale delle vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.spazioaste.it, nonché alle norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, avv. Alessandro Piluso con studio in Cosenza Via Mauro Leporace n. 19, tel. 3472990830 – email: alepilu80@gmail.com – pec: alessandropiluso11@pec.it, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati. Informazioni relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dal custode giudiziario a ciascuno vi abbia interesse.

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. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c, sui siti internet dei gestori della pubblicità, www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.gruppoedicomspa.it, www.zucchettisofwaregiuridico.it, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

c) Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa, il medesimo professionista dovrà – una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità - curare con il gestore gli adempimenti necessari per assicurare dell'avviso di vendita venga data divulgazione, a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

L'avviso pubblicato su stampa dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica sincrona mista)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste telematiche;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di Cosenza – Sito internet del Tribunale di Cosenza).

OPERAZIONI DI VENDITA

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita “sincrona mista” di cui all'art. 21 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. Gara.virtuale.it](http://www.Gara.virtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M.32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico (cioè “in forma cartacea”); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sopra indicato, 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'Aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza all'interno dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza Via Antonio Guarasci, piano VI stanza 1.

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..

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 3272015, si fa presente che in caso 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 la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario 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. Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

REQUISITI DELLE OFFERTE

l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto ;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno

successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

5) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; 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;

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

7) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita (tale luogo, per come già specificato, dovrà coincidere con lo studio del professionista ovvero dell'associazione professionale di appartenenza);

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa verrà 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 opererà 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;

- 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 opererà come segue:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte da effettuarsi nel termine di tre minuti 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 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, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa, ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà sempre conto del prezzo, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine quella in 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 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 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.

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 e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

- 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. Si precisa che il D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia), il legislatore ha introdotto una disciplina espressa in merito alla mancata produzione della dichiarazione antiriciclaggio. Il nuovo assetto normativo, modificando l'art. 587 c.p.c., ha stabilito che l'aggiudicatario che non presenti, entro il termine fissato, la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., subisce la decadenza con perdita della cauzione, analogamente a quanto accade nel caso di omesso versamento del saldo prezzo.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. 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 di 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. Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. n. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte, indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mazzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti. La perizia di stima, richiamata nel presente bando, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con Portale delle vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore Edicom, nonché alle norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, avv. Alessandro Piluso con studio in Cosenza Via Mauro Leporace n. 19, tel. 3472990830 – email: alepilu80@gmail.com – pec: alessandropiluso11@pec.it, o le cancellerie del Tribunale con personale qualificato.

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. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c, sui siti internet dei gestori della pubblicità, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.gruppoedicomspa.it, www.zucchettisftwaregiuridico.it interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

Cosenza, 13/04/2026

Il professionista delegato

avv. Alessandro Piluso