

PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Assunta Gioia**  
**Professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Bianca Zupi**

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

La sottoscritta Avv. Bianca Zupi, con studio legale in Cosenza C.so Mazzini n. 286/B (C.F. ZPUBNC67S51D086N), professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 16.10.2018, nonché successiva ordinanza del 28-01-2026, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c..

**AVVISA**

che il giorno **06-10-2026 ore 9:15** dinanzi a sé, presso il Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, via Guarasci, sesto piano, stanza n. 1 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti

**LOTTO 1**

**Immobile al secondo piano di un edificio a più piani posto in zona urbana del Comune di Roggiano Gravina (CS), in via Vittorio Emanuele, 250, censito al N.C.E.U. al Foglio 34 del Comune di Roggiano Gravina, p.lla 514 sub.16 cat. A/3.**

**L'immobile è costituito da due appartamenti adiacenti e distinti con accessi indipendenti dal vano scale. L'appartamento ubicato sul lato sud-ovest dell'edificio si compone di 3 camere da letto, cucina, salone, doppi servizi igienici e ripostiglio; possiede una superficie calpestabile di circa 96 mq, oltre balconi. Affaccio su Via Vittorio Emanuele e corte del fabbricato. E' attualmente occupato. L'appartamento con esposizione lato nord-est si compone di 2 camere da letto, cucina, soggiorno-salone, doppi servizi igienici e ripostiglio, per una superficie calpestabile di 120 mq, oltre balconi. Affaccio su Via Vittorio Emanuele e su corte del fabbricato. E' attualmente libero.**

**Il lotto unico ha una superficie commerciale 264 mq. Fa parte di un fabbricato costruito nel 1975 e sono presenti abusi edilizi, che riguardano la distribuzione degli spazi interni, sanabili ai sensi dell'art. 22 del DPR n.380/01, oltre ad un aggiornamento catastale.**

**E' in piena proprietà, confina con corpo scala e in proiezione, con corte comune e particelle di altra proprietà.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO:**

**Prezzo d'asta € 53.993,00**

**Offerta minima: € 40.494,75 (pari al 75%).**

**Rilancio minimo in caso di gara, non inferiore a € 1.0080,00 (pari al 2% del prezzo base)**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare attuale e complessiva è ubicata al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Vittorio Emanuele, n°250. L'immobile allo stato attuale è costituito da due appartamenti distinti e adiacenti con accesso indipendente dal vano scale dell'edificio e occupa l'intero piano; dalle visure catastali storiche dell'immobile pignorato si evince che la p.lla 514 sub. 16 è il risultato della fusione dei sub. 6 e 7 in atti catastali del 06-06-2002 n.prot. 186765.

L'appartamento A è ubicato sul lato sud-ovest del fabbricato, è costituito da tre camere da letto, una cucina, salone/soggiorno, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Si affaccia su tre lati del fabbricato e nella fattispecie il salone e due camera da letto, si affacciano con balcone o finestra su Via Vittorio Emanuele (lato nord-ovest),

**PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

mentre i bagni si affacciano con finestre sulla corte del fabbricato lato sud-ovest e una camera da letto con la cucina si affacciano sull'altra corte prospiciente il fabbricato lato sud-est. L'appartamento si presenta rifinito in ogni sua parte. La pavimentazione è in ceramica bianca con piastrelle 35x35 cmq del tipo monocottura presente in tutti gli ambienti; il rivestimento dei bagni e della cucina sono sempre in ceramica monocottura bianca per un'altezza pari a 2,20 mt e piastrelle 20x20 cmq; gli infissi esterni sono in alluminio a doppi vetri, senza camera d'aria, con tapparelle in PVC, mentre le porte interne sono in MDF laccate, il portoncino di ingresso è del tipo blindato; pareti e soffitti sono intonacati con intonaco tipo civile e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile; i sanitari si presentano completi in entrambi i bagni (lavabo, wc, bidet, doccia). La superficie calpestabile dell'appartamento in trattazione è di circa 96 mq, escluso i balconi che nel loro insieme hanno superficie di circa 28 mq.. L'altezza dei vani è di 2,90 mt, ad eccezione del bagno secondario che presenta un'altezza di 2,80 mt per avere un pavimento rialzato con un gradino.

L'appartamento B è ubicato sul lato nord-est del fabbricato, costituito da due camere da letto, una cucina, salone/soggiorno, due bagni, ripostiglio e disimpegni. Si affaccia su tre lati del fabbricato e nella fattispecie le camere da letto e il bagno ivi presente si affacciano con balcone o finestra su Via Vittorio Emanuele (lato nord-ovest), mentre l'altro bagno è dotato solo di finestra alta con apertura a vasistas, che si apre sulla corte del fabbricato lato nord-est; il salone/soggiorno presenta due affacci, uno con il balcone sulla corte lato nord-est e l'altro con finestra sull'altra corte prospiciente il fabbricato lato sud-est, così come la cucina con il balcone.

L'appartamento si presenta rifinito in ogni sua parte. La pavimentazione è in ceramica bianca con piastrelle 35x35 cmq del tipo monocottura presente in tutti gli ambienti; il rivestimento dei bagni è sempre in ceramica monocottura bianca per un'altezza pari a 2,20 mt, in particolare il bagno 1 ha piastrelle 25x35 cmq, mentre le piastrelle del bagno 2, presente nella camera da letto sono di dimensioni 25x40 mq e quelle della cucina sono 10x10 cmq.; gli infissi esterni sono in alluminio a doppi vetri, senza camera d'aria, con tapparelle in PVC, mentre le porte interne sono in MDF laccate, il portoncino di ingresso è del tipo blindato; pareti e soffitti sono intonacati con intonaco tipo civile e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile; i sanitari si presentano completi in entrambi i bagni (lavabo, wc, bidet, doccia nel bagno 1 e vasca ad angolo nel bagno 2). La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 119,50 mq, escluso i balconi che nel loro insieme hanno superficie circa 33 mq.. L'altezza dei vani è di 2,90 mt. e il disimpegno, prospiciente l'accesso all'appartamento, presentando il soffitto controsoffittato, con faretti alogeni incassati, ha un'altezza di 2,50 mt.

L'immobile è meglio descritto nella relazione peritale estimativa, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**CONDIZIONI DI 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 (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni sulla relativa alla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive 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 nessun 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 dei beni.

**PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

- 4) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato;
- 5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- 6) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato.
- 7) Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d’ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura indicata al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico 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. 8) La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d’Ufficio, dell’avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva.
- 9) In caso di custode nominato, la richieste di visita agli immobili è formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.
- 10) Si provvederà a curare l’esecuzione dell’ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell’interesse dell’aggiudicatario o dell’assegnatario salvo espressa esenzione.
- 11) In caso di difformità costruttiva l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.02.85 n. 47, nonché Testo Unico sull’edilizia, potrà presentare domanda di concessione sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto emesso dall’Autorità Giudiziaria;
- 12) L’aggiudicatario entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, per come prescritto dall’art. 585 c.p.c.. Entro la stessa data e con le stesse modalità sarà tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene oltre che le spese per l’attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell’aggiudicatario. **In caso di mancato versamento del prezzo entro il termine indicato nell’offerta, l’aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l’incameramento della cauzione.**
- 13) Il D.Lgs. 164/2024 (Correttivo Riforma Cartabia 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.**
- 14) 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 saranno effettuate avanti al Professionista Delegato presso il suo studio in Cosenza al C.so Mazzini n. 286/B e presso la sala d’aste n. 1, piano VI, del Tribunale di Cosenza – Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci.
- 15) Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge e quanto previsto nel regolamento e nelle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), infra specificate.

**MODALITA’ DELL’OFFERTA**

## **PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

Le offerte di acquisto per partecipare alla vendita dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (dal lunedì al venerdì, esclusi sabato, domenica e festivi) in forma tradizionale cartacea (si veda paragrafo A “Modalità di presentazione analogica dell'offerta”) oppure in via telematica (si veda paragrafo B “Modalità di presentazione dell'offerta telematica”).

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 presso il Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, via Guarasci sesto piano, stanza n. 1.

### **MODALITA' DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto per partecipare alla vendita dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (dal lunedì al venerdì, esclusi sabato, domenica e festivi) in via telematica (si veda paragrafo A “Modalità di presentazione dell'offerta telematica”) oppure in forma tradizionale cartacea (si veda paragrafo B “Modalità di presentazione analogica dell'offerta”).

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..

#### **A) 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 al Corso Mazzini n. 286/B, 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 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 di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. TRIB. CS -PROC. 63/16 RGEI DEL. AVV.ZUPI BIANCA”, per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta, ovvero documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile dell'avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. TRIB. CS -PROC. 63/16 RGEI DEL. AVV.ZUPI BIANCA”avente il seguente IBAN: : IT12 U030 3216 2010 1000 0142 269.

La suddetta somma verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo.

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 minorenni, 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;

**PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) i dati identificativi 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;
  - 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.

**B) 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"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M.132/2015, 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 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](mailto: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

## **PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

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'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;

14) 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 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 Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; 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.

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](http://pst.giustizia.it)) accessibile direttamente al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) ;

chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) ; [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) ;

[www.doauction.com](http://www.doauction.com).

### **APERTURA DELLE BUSTE E 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.

**PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

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 in aula nello Studio del Professionista Delegato.

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.

**PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

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

## **PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

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](http://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. 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](http://www.garavirtuale.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo 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, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal Professionista Delegato Avv. Bianca Zupi – email: [biancazupi@tiscali.it](mailto:biancazupi@tiscali.it); pec: [bianca.zupi@avvotecosenza.it](mailto:bianca.zupi@avvotecosenza.it); tel. 098471508; fax 098427726; cell. 3389176591, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

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. c.p.c, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e

**PROC. N. 63/2016 R.G.E.I.**

sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza. Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- c) Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
- d) Pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
- e) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- f) Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
- g) Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.
- h) Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- i) Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it) – [subito.it](http://subito.it) - [attico.it](http://attico.it) – [idealista.it](http://idealista.it) – [bakeca.it](http://bakeca.it) – [secondamano.it](http://secondamano.it) – [ebay annunci](http://ebay.com)) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- l) Pubblicazione su [immobiliare.it](http://immobiliare.it).
- m) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.  
Cosenza 09-06-2026.

Il Professionista Delegato  
Avv. Bianca Zupi

