TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione ***Dott. Giuseppe SICILIA***

Professionista Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario ***Dott.ssa Simona Ciardo***

Procedura Esecutiva Immobiliare n.53/2013 R.G.E.

promossa da

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOP.DI C. SPA OLIM B.DI C.C.DI SAN V.LA COSTA S.C.IN LIQ.COATTA AMM.E PER ESSA LA BCC G.C. S.F.PER LA G. DEI C.SPA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

La sottoscritta Dott.ssa Simona Ciardo Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza di delega dell'Ill.Mo G.E. del 03/07/2023 integrata da successivi rinnovi, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. come modificati dal D.L.83/2015 convertito nelle modificazioni nella Legge n.132/2015, nonché il D.M. 32/2015,

FISSA

Per il deposito delle **offerte** ai sensi dell'art.571 c.p.c., **sia nella modalità analogica che nella modalità telematica**, le **ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo che precede la data dell'asta** di seguito indicata,

FISSA

l'udienza per il quinto esperimento di vendita con le modalità della **vendita senza incanto** con modalità telematica **"sincrona mista"** ovvero per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. il giorno **17 NOVEMBRE 2026 alle ore 09,45 con seguito,** presso la **sede del Giudice di Pace Tribunale di Cosenza Via A. Guarasci piano VI Stanza n.1**, precisando fin da ora che tutte le buste siano esse presentate sia in forma analogica che in forma telematica, verranno aperte lo stesso giorno alle **ore 09,45.**

La vendita con le modalità sopra riportate ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, ha ad oggetto gli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **LOTTO 1**: **PREZZO BASE ASTA LOTTO:**

  € 31.127,00 (trentunomilacentoventisette/00)

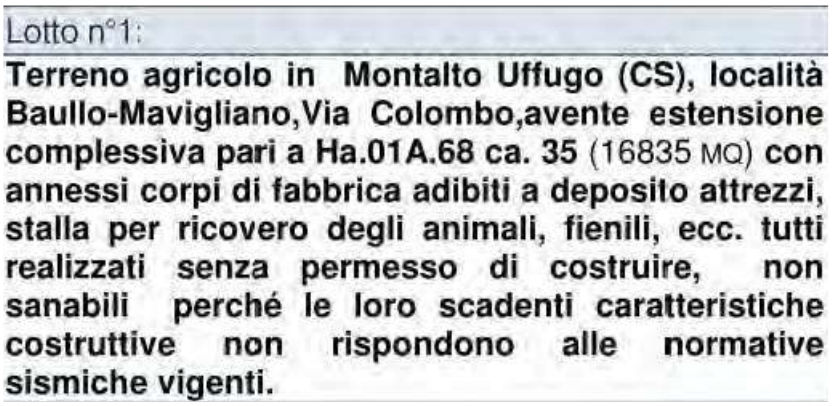
  OFFERTA MINIMA (ribasso pari a 1/4 del prezzo base):

  € 23.345,00 (ventitremilatrecentoquarantacinque/00)

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo di almeno Euro 1.000,00 (mille/00).

- **LOTTO 1:**

"TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS) CON ENTROSTANTI FABBRICATI RURALI - LOCALITA' COLOMBO – ALBANESE".


Lotto n°1:
Terreno agricolo in Montalto Uffugo (CS), località Baullo-Mavigliano,Via Colombo,avente estensione complessiva pari a Ha.01A.68 ca. 35 (16835 MQ) con annessi corpi di fabbrica adibiti a deposito attrezzi, stalla per ricovero degli animali, fienili, ecc. tutti realizzati senza permesso di costruire, non sanabili perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.

Proprietà 100%: Terreno agricolo sito nel Comune di **Montalto Uffugo (CS),** con entrostanti fabbricati rurali, localita' Colombo – Albanese, località Baullo – Mavigliano, Via C. Colombo, con annessi corpi di fabbrica adibiti a deposito attrezzi e mezzi, stalla per ricovero degli animali, fienili, ecc., tutti realizzati senza permesso di costruire e non sanabili perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti. Tutti gli Immobili, Fabbricati e Terreni, sono interamente di Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni. Bene pignorato per intero, consistenza quota pignorata 1/1.

In Catasto: Fondo censito all'U.T.E. del Comune di **Montalto Uffugo (CS) al foglio n.° 35 – p.lle n. 92, 102, 107, 110, 113, 115, 208, 652/2, 653/2, 654/2, 655/2 e 659,** avente estensione complessiva pari a **Ha.01A.68 ca. 35 (16835 mq),** in ditta all'esecutato per la quota di 1/1.

La superficie commerciale dell'intero lotto è di mq. 16835.

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

Il bene risulta occupato dall'esecutato, la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

- **LOTTO 2**: **PREZZO BASE ASTA LOTTO:**

€ 33.291,00 (trentatremiladuecentonovantuno/00)

OFFERTA MINIMA (ribasso pari a 1/4 del prezzo base):

€ 24.968,00 (ventiquattromilanovecentosessantotto/00)

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo di almeno Euro 1.000,00 (mille/00).

- **LOTTO 2:**

"TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS) CON ENTROSTANTE FABBRICATO RURALE - LOCALITA' SANT'ANTONELLO.

Lotto n°2:

Terreno agricolo in Montalto Uffugo (CS), località Sant'Antonello avente estensione pari a Ha. 00, A. 17, ca. 50 (1750 MQ) con annesso corpo di fabbrica adibito a pollaio e porcilaia realizzato senza permesso di costruire, non sanabili perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.

Proprietà 100%: Terreno agricolo sito nel Comune di **Montalto Uffugo (CS)** con entrostante fabbricato rurale - localita' Sant'Antonello, con annesso corpo di fabbrica adibito a pollaio e porcilaia realizzato senza permesso di costruire, non sanabile perché le scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti. Tutti gli Immobili, Fabbricati e Terreni, sono interamente di Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni. Bene pignorato per intero, consistenza quota pignorata 1/1.

In Catasto: Fondo censito all'U.T.E. Del Comune di **Montalto Uffugo (CS) al foglio n.° 62 – p.lle N.° 69, 266 E 334,** avente estensione complessiva pari a **Ha. 00, A. 17, ca. 50 (1750 mq)** in ditta all'esecutato per la quota di 1/1.

La superficie commerciale dell'intero lotto è di mq. 1750.

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

Il bene risulta occupato dall'esecutato, la liberazione dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

PRECISA

che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità **senza incanto** nelle forme della vendita **"sincrona mista"** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Gruppo Edicom Spa** quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it, - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 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 sia su

supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sotto 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, giorno 17 NOVEMBRE 2026 alle ore 09,45 con seguito, presso la sede del Giudice di Pace Tribunale di Cosenza Via A. Guarasci piano VI Stanza n.1**.

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"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica **Gruppo Edicom Spa** direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it, dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M.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 **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'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 esclusivamente mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Gruppo Edicom Spa alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 1200005291 40157 70 c/o Banca Sella; 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. Non prima del giorno che precede l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate direttamente dall'ufficio giudiziario.

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
- E-mail: venditetelematiche@edicomspa.it
- Chat online disponibile su: www.garavirtuale.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA" (IN BUSTA CHIUSA)

Ogni offerente, - esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare l'offerta **in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Simona Ciardo** sito in Rende alla Via S. Quasimodo n. 4 – 87036, rivolgendosi esclusivamente allo stesso Professionista, esclusivamente **entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo che precede l'asta fissata per la vendita, previo appuntamento.**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche una 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 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 al professionista delegato seguito dal numero di procedura 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 90 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, nonchè 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;

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.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

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

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 17 5°comma 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; 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. 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.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il Professionista Delegato Dott.ssa Simona Ciardo, 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 sala d'asta. 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 vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si fa presente che trattandosi del quarto esperimento di vendita si procederà nel seguente modo:

in caso di unica offerta:

- qualora il 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 valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo 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**, che trattandosi di bene immobile di valore tra **€ 5.000,00 e € 50.000,00, non potrà essere inferiore ad € 1.000,00**.

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

Al professionista è rimessa 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).

Quanto 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 90 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. 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.

- 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.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

La perizia di stima, le foto, l'ordinanza ed il bando sono consultabili su:

1) Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche"**;

2) Siti internet: 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.garavirtuale.it nonché alle norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite anche dal Professionista Delegato alla vendita Dott.ssa Simona Ciardo contattandolo al seguente recapito telefonico "Cell. 347/8849808" oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA 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, www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. 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:

– Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

– Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia. e) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.

– Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

– Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.

– Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).

– Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it - attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – ebay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.

– Pubblicazione su immobiliare.it.

– Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

– 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 sulla base dei costi indicati nel modulo aggiuntivo all'all. 1 della convenzione integrativa tra Tribunale ed Edicom- curare con Edicom 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 o della data dell'incanto, su:

- Quotidiano del Sud con ribattuta nei 15gg successivi alla prima pubblicazione.

- Pubblicazione sul sito www.quotidianodelsud.it tramite il motore di ricerca Edicom.

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 Giudiziario.

Per ulteriori informazioni gli interessati possono rivolgersi al Professionista Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario Dott.ssa Simona Ciardo al seguente recapito telefonico:

Cell. 347/8849808.

Rende (CS) 17/06/2026

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Dott.ssa Simona Ciardo