



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia**

**Professionista delegato dr. Alfiero Cuore**

**Procedura di espropriazione immobiliare nr. 206/2012 R.G.E.I.**

promossa da Banca di Credito Cooperativo di Tarsia Soc. Coop. a.r.l. in amministrazione straordinaria  
ora MAIOR SPV S.R.L.

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

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

Il sottoscritto dr. Alfiero Cuore, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Familiari, del giorno 02 febbraio 2023, che sostituisce le precedenti ordinanze di delega in tutte le parti, alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 e segg. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **26 GIUGNO 2024 alle ore 10:15**, dinanzi a sè, presso la sala d'aste, del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI, stanza nr. 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.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**- Lotto 1**

**Prezzo base d'asta Euro 50.066,17 (cinquantamilazerosessantasei/17)**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso pari al 75% Euro 37.549,63 (trentasettemilacinquecentoquarantanove/63)**

**La misura minima dell'aumento da apportare alle offerte è così stabilita: sull'offerta più alta, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.050,00 (millezerocinquanta/00).**

**- Diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà dell'appartamento**, posto al piano terra ben rifinito, facente parte di un edificio di maggiore consistenza, sito nel **Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Julia n.1**, della superficie lorda di mq.117,60, composto da 2 stanze, ingresso, cucina-soggiorno, n.1 bagno, e n.1 balcone sul lato Est, con accesso a mezzo portoncino in legno massello posto nell'androne dell'edificio al piano terra.

L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, particella 670, subalterno 1.**

**-Diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà del locale magazzino**, posto al piano seminterrato, con pareti intonacate e pavimento con solo massetto di cemento, con accesso dal vano scala od anche carrabile dalla Via Misasi, facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito nel **Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Julia n.1**, della superficie di mq.127,29.

L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, particella 670, subalterno 9.**

Su tre lati l'edificio è circondato da strade e precisamente Via Julia - Via N. Misasi e Via M. Colledani, mentre il quarto lato, a livello del piano terra, risulta in aderenza al terreno libero di altra proprietà.

Gli immobili risultano occupati.

**- Lotto 2**

**Prezzo base d'asta Euro 45.199,24 (quarantacinquemilacentonovantanove/24)**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso pari al 75% Euro 33.899,43 (trentatremilaottocentonovantanove/43)**

La misura minima dell'aumento da apportare alle offerte è così stabilita: sull'offerta più alta, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 950,00 (novecentocinquanta/00).

- **Diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà dell'appartamento**, posto al piano primo ben rifinito, facente parte di un edificio di maggiore consistenza, sito nel **Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Julia n.1**, della superficie lorda di mq.131,11, composto da 2 stanze, ingresso, cucina-soggiorno, n.1 bagno, e n.2 balconi uno sul lato Est ed uno sul lato Ovest, con accesso a mezzo portoncino d'ingresso in legno massello sul pianerottolo del primo piano.

L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, particella 670, subalterno 3.**

- **Diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà del locale magazzino**, posto al piano seminterrato, con pareti intonacate e pavimento in piastrelle, con accesso carrabile dalla Via Misasi, facente parte di un edificio di maggiore consistenza, sito nel **Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Julia n.1**, della superficie di mq.64,02.

L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, particella 670, subalterno 10.**

Su tre lati l'edificio è circondato da strade e precisamente Via Julia - Via N. Misasi e Via M. Colledani, mentre il quarto lato, a livello del piano terra, risulta in aderenza al terreno libero di altra proprietà.

Gli immobili risultano occupati.

### **- Lotto 3**

**Prezzo base d'asta Euro 43.863,02 (quarantatremilaottocentosessantatré/02)**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso pari al 75% Euro 32.897,27 (trentaduemilaottocentonovantasette/27)**

La misura minima dell'aumento da apportare alle offerte è così stabilita: sull'offerta più alta, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 900,00 (novecento/00).

- **Diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà dell'appartamento**, posto al piano secondo ben rifinito, facente parte di un edificio di maggiore consistenza, sito nel **Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Julia n.1**, della superficie lorda di mq.131,11, composto da 2 stanze, ingresso, cucina-soggiorno, n.1 bagno, e n.2 balconi uno sul lato Est parzialmente coperto con tettoia in legno e l'altro sul lato Ovest, con accesso a mezzo portoncino d'ingresso in legno massello sul pianerottolo del secondo piano.

L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, particella 670, subalterno 6.**

- **Diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà del locale magazzino**, posto al piano seminterrato, con pareti intonacate e pavimento con solo massetto di cemento, con accesso carrabile dalla Via Misasi, facenti parte di un edificio di maggiore consistenza sito nel **Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Julia n.1**, della superficie di mq.54,22.

L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, particella 670, subalterno 11.**

Su tre lati l'edificio è circondato da strade e precisamente Via Julia - Via N. Misasi e Via M. Colledani, mentre il quarto lato, a livello del piano terra, risulta in aderenza al terreno libero di altra proprietà.

Gli immobili risultano occupati.

### **- Lotto 4**

**Prezzo base d'asta Euro 28.794,02 (ventottomilasettecentonovantaquattro/02)**

**Prezzo minimo dell'offerta ammesso pari al 75% Euro 21.595,52 (ventunomilacinquecentonovantacinque/52)**

La misura minima dell'aumento da apportare alle offerte è così stabilita: sull'offerta più alta, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 600,00 (seicento/00).

- **Diritti pari a 1000/1000 di proprietà dell'appartamento**, posto al piano secondo, allo stato rustico con qualche zona di intonaco ma in assenza di massetti, pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, pezzi igienici, impianto di illuminazione con la sola canalizzazione ed impianto idrico sanitario mancante nel bagno piccolo, impianto di riscaldamento con la sola tubazione a pavimento, facente parte di un edificio di maggiore consistenza, sito nel **Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Julia n.1**, della superficie lorda di mq.136,68, composto da 2 stanze, ingresso, cucina-soggiorno, n.2 bagni, e n.2 balconi uno sul lato Est ed uno sul lato Ovest, con accesso a mezzo portoncino d'ingresso in legno massello sul pianerottolo del primo secondo.

L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, particella 670, subalterno 5.**

Su tre lati l'edificio è circondato da strade e precisamente Via Julia - Via N. Misasi e Via M. Colledani, mentre il quarto lato, a livello del piano terra, risulta in aderenza al terreno libero di altra proprietà.

L'immobile risulta libero.

### **NOTIZIE URBANISTICO EDILIZIE**

Gli immobili descritti sono abusivi in quanto la realizzazione è avvenuta senza autorizzazione ma sanati in parte con concessione in sanatoria n.300/86 ed in parte con concessione edilizia in sanatoria n. 301/86 e non sono in possesso del certificato di agibilità così per come riportato nella perizia di stima, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, e che deve essere consultata dall'offerente.

### **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. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. con socio unico quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://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 infra indicato, secondo le modalità di seguito 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 del Tribunale di Cosenza, stanza nr. 1, sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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 comma 5, D.P.R. 380/2001 e 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento);
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano meglio descritti 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;
- 3) 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 di beni;
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale cui è soggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, il quale provvederà alla relativa quantificazione e ne darà comunicazione all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione a mezzo raccomandata o posta elettronica

certificata unitamente all' Iban del c/c intestato alla procedura sul quale effettuare il bonifico; nel caso in cui la somma quantificata dovesse risultare insufficiente, sarà fatta richiesta di integrazione somme, da corrispondersi a cura dell'aggiudicatario entro 15 giorni, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

- 5) Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ove nominato.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

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 c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Dipignano alla Via Grotte snc e presso la sala d'aste, stanza nr. 1, sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"**

L'offerente, che intende presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Dipignano alla Via Grotte snc, 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 dovranno essere indicati esclusivamente 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. L'offerente dovrà versare l'importo della cauzione pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, mediante accredito a mezzo bonifico bancario irrevocabile, sul conto corrente della procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT15Z0303216200010000138163; tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità delle offerte.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerta, in alternativa al bonifico, potrà essere allegata, nella stessa busta, la cauzione mediante un assegno circolare non trasferibile intestato al numero di procedura seguito dal nome del professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, 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, numero partita iva, 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 rappresentante legale;
- 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 per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni).
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- l) nel caso in cui l'offerente depositi cauzione mediante bonifico bancario dovrà indicare l'importo versato con la data, l'orario e il numero di CRO;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto l).

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 intende presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12, comma 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. con socio unico 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, comma 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", di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015.

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 della vendita telematica 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, 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.

L'offerente, per l'invio della offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

L'offerta telematica, in regola con il bollo, deve necessariamente contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 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 referente della procedura/professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) 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.
- h) 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;
- i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera h);
- j) 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;
- k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l) 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.

- m) 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 certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.
- n) 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 S.r.l. con socio unico alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 02A03 268 12000 05291 4015770 c/o Banca Sella.

L'accredito della cauzione deve avvenire non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto.

Per ragioni di segretezza, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, nè 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.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

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 o a mezzo telefax al recapito del predetto Tribunale.

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 14:00 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: [venditelematiche@edicomsr.it](mailto:venditelematiche@edicomsr.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 all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati 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 presso la sala d'aste, stanza nr. 1, sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'ufficio del Giudice di Pace in 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 presentazione di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora lo stesso sia superiore ad 100.000 €. con rilanci minimi di almeno 2.000 €. (duemila); la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

**Saranno dichiarate inammissibili:**

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al 75 per cento del prezzo base come sopra indicato;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fidejussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

**In caso di offerta unica**

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**In caso di pluralità di offerte**

Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, per l'acquisto del medesimo bene e siano state proposte più offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui articoli 573 e 574 c.p.c..

Se sono state presentate istanze di assegnazione dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore la "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, comma 2, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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 120 secondi 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 120 secondi 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" e non sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- dell'entità del prezzo,
- dell'ammontare delle cauzioni prestate,

- delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte si aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

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.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.pc., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'ex art. 41 T.U.B. ed abbia provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti il trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il rimanente 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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; 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 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, 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 essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nell'avviso di vendita, tramite l'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, le foto, l'ordinanza e l'avviso di vendita 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 dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza ovvero dal professionista delegato referente della procedura, previo appuntamento, presso il suo studio sito in Dipignano alla Via Grotte snc, tel.fax 0984/445163, 347/6327260, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero dal "Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).; chat online disponibile sui portali: c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)".**

#### **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, 1 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 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 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:

- 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.
- 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.
- 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](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.
- 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.
- Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata " Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza".
- 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 [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Dipignano, 01 marzo 2024

**Il Professionista Delegato**

**dr. Alfiero Cuore**