

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Professionista Delegato Avv. Angela Congi

Custode Giudiziario Dr.ssa Paola Filice

Procedura di espropriazione immobiliare nr. 104/2012 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA “SINCRONA”

La sottoscritta Avv. Angela Congi, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'artt. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giuste ordinanze del Giudice dell'Esecuzione del 28.11.2023 e del 26.01.2026, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **15 Gennaio 2027 alle ore 15.00** l'udienza di vendita senza incanto per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art 570 e ss. c.p.c., con modalità telematica “sincrona”, dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO 1

Fabbricati con annesse corti, ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Celico (Cs) con i seguenti dati catastali:

- Foglio 6 Particella 468 Subalterno 1 - Piano T-1 - Rendita: Euro 173,53, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, 87 m2 (Totale escluse aree scoperte 75 m2);
- Foglio 6 Particella 493 Subalterno 1 - Piano T - Rendita: Euro 426,08, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 275 m2 - Dati di superficie: Totale: 390 m2 -
- Foglio 6 Particella 457 Subalterno 1 Piano T- Rendita: Euro 396,64, Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 8 vani - Dati di superficie: Totale: 225 m2 Totale escluse aree scoperte b): 223 m2 -
- Foglio 6 Particella 457 Subalterno 2 - Piano 1- Rendita: Euro 247,90, Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 5 vani - Dati di superficie: Totale: 128 m2 Totale escluse aree scoperte b): 125 m2 -
- Foglio 6 Particella 457 Subalterno 3 - Piano 2 - Rendita: Euro 247,90, Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 5 vani - Dati di superficie: Totale: 108 m2 Totale escluse aree scoperte b): 108 m2 -
- Foglio 6 Particella 474 Subalterno 1 - Piano T - Rendita: Euro 41,83, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 27 m2 - Dati di superficie: Totale: 36 m2 -
- Foglio 6 Particella 474 Subalterno 2 - Piano T - Rendita: Euro 44,93, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 29 m2 - Dati di superficie: Totale: 41 m2 (la p.lla 474 insiste sulla ex p.lla 50);
- Foglio 6 Particella 474 Subalterno 3 - Piano S1 - Rendita: Euro 38,73, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 25 m2 - Dati di superficie: Totale: 36 m2 (la p.lla 474 insiste sulla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 474 Subalterno 4 - Piano S1 - Dati di classamento: Rendita: Euro 38,73, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 25 m2 - Dati di superficie: Totale: 36 m2 (la p.lla 474 insiste sulla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 466 Subalterno 1 - Piano T- Rendita: Euro 93,27, Categoria C/2c), Classe 2, Consistenza 86 m2 - Dati di superficie: Totale: 167 m2 (la p.lla 466 insiste sulla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 471 Subalterno 1 - SNC Piano T - Rendita: Euro 52,68, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 34 m2 - Dati di superficie: Totale: 67 m2 (la p.lla 471 insiste sulla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 459 Subalterno 1 - Piano T - Rendita: Euro 72,82, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 47 m2 - Dati di superficie: Totale: 97 m2 (la p.lla 459 insiste sulle p.lle ex p.lle 50 e 195)
- Foglio 6 Particella 456 Subalterno 1- Piano T - Rendita: Euro 371,85, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 240 m2 - Dati di superficie: Totale: 328 m2 (la p.lla 456 insiste sulle p.lle ex p.lle 50 e 51)
- Foglio 6 Particella 476 Subalterno 1- Piano T- Rendita: Euro 15,49, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 10 m2 - Dati di superficie: Totale: 16 m2 (la p.lla 476 insiste sulla ex p.lla 50)

- Foglio 6 Particella 476 Subalterno 2 - Piano T - Rendita: Euro 12,39, Categoria C/2c), Classe 4, Consistenza 8 m2 - Dati di superficie: Totale: 14 m2 (la p.lla 476 insiste sulla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 469 Subalterno 1 - Piano T-1 Rendita: Euro 173,53, Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 3,5 vani - Dati di superficie: Totale: 114 m2 Totale escluse aree scoperte b): 102 m2 (la p.lla 469 insiste sulla ex p.lla 50);
- Foglio 6 Particella 473 Subalterno 1 - Piano T - Rendita: Euro 71,01, Categoria C/2c), Classe 3, Consistenza 55 m2 - Dati di superficie: Totale: 92 m2 (la p.lla 473 insiste sulla ex p.lla 50)

Terreni siti nel Comune di Celico alla Località Spineto ed identificati al Catasto Terreni del Comune di Celico con i seguenti dati catastali:

- Foglio 6 Particella 452 - Redditi: dominicale Euro 28,18; agrario Euro 11,27 - Superficie: 15.589 m2 (la p.lla 452 deriva dalla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 453- Redditi: dominicale Euro 11,98; agrario Euro 4,79 - Superficie: 6.626 m2 (la p.lla 453 deriva dalla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 454 - Redditi: dominicale Euro 1,07; agrario Euro 0,43 - Superficie: 591 m2 – (la p.lla 454 deriva dalla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 455 - Redditi: dominicale Euro 0,48; agrario Euro 0,19 - Superficie: 266 m2 (la p.lla 455 deriva dalla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 458 - Redditi: dominicale Euro 0,33; agrario Euro 0,13 - Superficie: 185 m2 (la p.lla 458 deriva dalla ex p.lla 50)
- Foglio 6 Particella 480 - Redditi: dominicale Euro 22,74; agrario Euro 10,61 Superficie: 14.677 m2 (la p.lla 480 deriva dalla ex p.lla 51)
- Foglio 6 Particella 483 Redditi: dominicale Euro 4,03; agrario Euro 1,73 - Superficie: 5.574 m2 (la p.lla 483 deriva dalla ex p.lla 191)
- Foglio 6 Particella 485- Redditi: dominicale Euro 0,01; agrario Euro 0,01 - Superficie: 4 m2 (la p.lla 485 deriva dalla ex p.lla 191)
- Foglio 6 Particella 486 - Redditi: dominicale Euro 476,67; agrario Euro 158,89 - Superficie: 87.902 m2 (la p.lla 486 deriva dalla ex p.lla 195)
- Foglio 6 Particella 487 - Redditi: dominicale Euro 3,67; agrario Euro 1,22 - Superficie: 677 m2 (la p.lla 487 deriva dalla ex p.lla 195)
- Foglio 6 Particella 489 - Redditi: dominicale Euro 1,95; agrario Euro 0,65 - Superficie: 360 m2 (la p.lla 489 deriva dalla ex p.lla 195)
- Foglio 6 Particella 492 - Redditi: dominicale Euro 0,03; agrario Euro 0,01 -Superficie: 6 m2 (la p.lla 492 deriva dalla ex p.lla 195)
- Foglio 1 Particella 59 - Redditi: dominicale Euro 1,27; agrario Euro 0,70 - Superficie: 545 m2

VALORE BASE DI STIMA DEL LOTTO COME DA PERIZIA € 361.067,48.

Proprietà: 1000/1000

PREZZO BASE D'ASTA € 236.896,37=

Offerta minima: € 177.672,28=pari al 75% del prezzo base

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo, in caso di gara, non inferiore ad Euro 2.000,00=

Il compendio immobiliare è, allo stato, occupato in virtù di contratto di locazione.

LOTTO 2

aggiudicato

LOTTO 3

aggiudicato

TUTTI GLI IMMOBILI SONO MEGLIO DESCRITTI NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI CELICO E NELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO DI VENDITA E DISPONIBILE PER LA CONSULTAZIONE ANCHE PRESSO IL PROFESSIONISTA DELEGATO, NONCHÉ PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI COSENZA, ED ALLA QUALE SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ANCHE PER OGNI LORO CARATTERISTICA, PESO, ONERE, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, PREGIUDIZIEVOLI E PER OGNI ULTERIORE ELEMENTO DESCRITTIVO DEL LOTTO POSTO IN VENDITA NONCHÉ PER QUANTO ATTIENE ALLA SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO, ALLA REGOLARITÀ URBANISTICA, ETC. LA RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE È QUI DA INTENDERSI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E TRASCRITTA E DEVE ESSERE CONSULTATA DALL'OFFERENTE PER OGNI INFORMAZIONE, ANCHE IN MERITO ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA, NONCHÉ ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5 DEL D.P.R. N. 380/2011 E DELL'ART. 40, COMMA 6, DELLA LEGGE N. 47/1985 E SUCC. INTEGRAZIONI E MODIFICAZIONI.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

1. Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nelle forme della vendita “sincrona” per il tramite della società Edicom Spa, gestore della vendita telematica, come previsto nella Convenzione per l'Integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e il Gruppo Edicom SPA, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, attraverso il portale www.garavirtuale.it - PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017. Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica.
2. L'esame delle offerte per l'eventuale gara tra gli offerenti “virtuali” collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, sarà effettuato, sempre in modalità telematica, dal professionista delegato.
3. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/02/15 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

In particolare, chi intende partecipare alle vendite in forma telematica deve:

- Compilare l'offerta telematica tramite il “Modulo Web Offerta Telematica” messo a disposizione dal Ministero, raggiungibile dai seguenti siti internet:
www.astetelematiche.it, <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>,
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

ed inviarla via pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per l'asta.

- Il “manuale utente per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.
- Il video-tutorial per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

- Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, ogni offerente dovrà trasmettere l'offerta mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, che può essere richiesta

al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente, dovrà presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: 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; 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 e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) 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; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Si precisa che:

- le offerte con modalità telematica dovranno essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente provvedimento e che 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.

- nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, sarà necessario allegare all'offerta, 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 (o, in alternativa, al soggetto che firma digitalmente l'offerta).

- il soggetto (inteso come offerente) che intende presentare offerta di acquisto in forma telematica dovrà essere esclusivamente - ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c., con esclusione del debitore e dei soggetti non ammessi alla vendita.

- 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore in atti (che deve intendersi per integralmente richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- B) 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 del prezzo).

- C) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. La vendita è a corpo e non a misura, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- D) 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 - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge, che il delegato quantificherà e comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico e che, nel caso in cui non dovessero risultare sufficienti, saranno integrate su richiesta del delegato e corrisposte dall'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzi di aggiudicazione.
- F) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intende partecipare alla vendita in forma telematica **dovrà, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:** 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; 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 e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) 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; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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.

Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

L'offerente dovrà allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

La cauzione versata dovrà essere pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, **sul conto corrente del gestore Edicom Finance srl IBAN: IT02A0326812000052914015770 (c/o Banca Sella).**

Il bonifico per il pagamento della cauzione dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

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. 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.

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 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.

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.

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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale 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.

Il Professionista Delegato informa che il **Portale delle vendite pubbliche è raggiungibile alternativamente ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.** Per la presentazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà cliccare su "effettua un'offerta nel sito del gestore della vendita telematica" e verrà indirizzato nella pagina del gestore della vendita

“garavirtuale.it” in cui cliccando su “partecipa all’asta” verrà indirizzato al modulo ministeriale per il deposito dell’offerta telematica.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell’offerta con modalità telematica è possibile consultare il manuale predisposto dal ministero al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

O, in alternativa, consultare un tutorial presente sul sito del portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

Inoltre, per assistenza è possibile contattare il gestore della vendita al numero 041 8622235.

All’offerta telematica, dovranno essere allegati, oltre a quanto già sopra specificato:

- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria ex art. 576 cpc.;
- fotocopia del documento d’identità dell’offerente e del codice fiscale, se l’offerente è persona fisica;
- un certificato del registro delle imprese o del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell’ente ed i poteri di rappresentanza, nonché la fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti, se l’offerente è società o persona giuridica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore (nell’offerta telematica) o del soggetto che sottoscrive l’offerta (per la modalità cartacea).

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, nel giorno e nell’ora fissato per l’asta, procederà all’apertura delle buste telematiche ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti. Le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti.

Si rammenta che la partecipazione alla vendita telematica deve avvenire mediante la connessione al sito www.garavirtuale.it accedendo con le credenziali personali e le istruzioni di accesso al portale che verranno inviate tramite email dal gestore della vendita 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell’asta; - le offerte inferiori al limite dell’offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo pari a 1/4 del prezzo base); - le offerte criptate non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

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

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 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 determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, 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.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

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

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

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) 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.;

2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza 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 (quando attivo).

- 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 (quando attivo).

- 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 (quando attivo).

- 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 – e-bay 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.
- Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato comunicherà all’aggiudicatario, entro 20 giorni dalla aggiudicazione l’ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell’attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell’aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue. L’aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l’importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all’aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all’esatto e tempestivo versamento da parte dell’aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall’aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. 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;

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. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l’aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l’originale della quietanza rilasciata dall’istituto di credito; l’indicazione da parte del professionista delegato all’aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell’incarico ricevuto. 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. 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 di 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. Il trasferimento del lotto a favore dell’aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. L’aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura

il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta.

Il Professionista Delegato, in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. (inadempienza dell'aggiudicatario).

Maggiori informazioni, possono essere fornite dal delegato alla vendita e dalla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza a chiunque vi abbia interesse contattando la sottoscritta Avv. Angela Congi con studio sito in 87100 Cosenza alla Via Beato Umile n. 14, al seguente numero telefonico: 349.6538204, oppure dal gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, sede di Venezia-Mestre tel 041.5369911 fax 041.5361923 - Back Office c/o le cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, Assistenza Vendite Telematiche tel. 0418622235.

Il Professionista Delegato
Avv. Angela Congi