

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Assunta Gioia

Professionista delegato alla vendita Avv. Raffaella Verrina

Custode giudiziario debitore esecutato (eredi)

Procedura esecutiva immobiliare n. 175/2009 R.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avvocato Raffaella Verrina, con studio in Cosenza, Via Gerolamo Sambiasi n. 22, pec: avv.raffaellaverrina@pec.giuffre.it, in qualità di professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

VISTI

- l'art. 490 c.p.c.,
- l'ordinanza di delega, emessa dal G.E. in data 21.06.2019, con la quale è stata disposta la vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, e il successivo provvedimento del 08.03.2022 con il quale sono state, altresì, delegate alla sottoscritta, ai sensi degli artt. 569, commi 3 e 4, e 571 c.p.c., le operazioni di vendita, da effettuarsi secondo le modalità della **vendita telematica sincrona mista**,
- gli artt. 567, 569 e 571 c.p.c.

RENDE NOTO

Che il giorno **13 gennaio 2027**, alle **ore 09,15**, dinanzi a sè, presso la **sala d'asta n. 1**, sita al VI piano del **Palazzo dell'Ufficio Giudice di Pace di Cosenza**, Via Antonio Guarasci, è stata fissata la vendita con convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione dell'offerta ex art. 572 c.p.c. e per eventuale gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un immobile sito nel Comune di San Martino di Finita (Cs), Via MagliKat, posto al piano terra, anche se su livelli diversi, di un fabbricato costruito in pietra con un corpo aggiunto in mattoni; l'immobile comprende anche dei magazzini al piano seminterrato, non collegati da scale interne, che costituiscono il piano calpestabile dell'appartamento.

L'immobile è identificato in N.C.E.U. al Foglio 3 - Particelle graffate 72 e 75- Categoria A/3- Classe 1, vani 8,5 - consistenza mq. 494 (appartamento mq. 267 - magazzini mq. 227) - Rendita Catastale € 377,53.

Si evidenzia che, in sede di sopralluogo, l'esperto estimatore ha rilevato che solo parte del piano terra si presenta abitabile, dotata di impianti aggiornati e riscaldamento autonomo. L'altra parte del piano terra si presenta in stato di abbandono ed in corso di ristrutturazione, con il solo bagno ristrutturato e piastrellato.

L'immobile oggetto di vendita è occupato dalle eredi dell'esecutato.

PREZZO

Il prezzo base d'asta è fissato in € 36.988,75, per come determinato dall'esperto estimatore a norma dell'art. 568 c.p.c., ribassato del 15% in seguito all'esito del I, II e III esperimento di vendita, nonché di un ulteriore 10% rispetto al IV, V e VI, VII, VIII e IX esperimento di vendita.

L'offerta minima consentita è di € 27.741,60 (pari al 75% del predetto valore).

Il rilancio minimo in caso di gara è di € 1.000,00.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione estimativa redatta dal Consulente Tecnico, sopra richiamata ed indicata, che deve essere visionata prima della presentazione delle offerte.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti, redatta dall'esperto estimatore, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile ed alla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto estimatore.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, per come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Nel caso in cui l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che il D.M. n. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente, unitamente al codice Iban del c/c presso il quale effettuare il bonifico; dette somme, che verranno successivamente restituite dalla procedura, dovranno essere versate, da parte dell'aggiudicatario, nello stesso termine previsto per il saldo del prezzo.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore esecutato, è ammesso ad 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.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

Si precisa che, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti il Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del Professionista delegato, sito in Cosenza, Via Gerolamo Sambiasi n. 22.

Il custode degli immobili pignorati è il debitore esecutato (eredi).

La perizia estimativa, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sarà disponibile, per la consultazione, nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e nell'area ad hoc dedicata alle vendite telematiche nel sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it nonché sui seguenti siti internet www.garavirtuale.it , www.asteannunci.it , www.asteavvisi.it , www.rivistaastegiudiziarie.it , www.canaleaste.it

DISCIPLINA DELLE VENDITE

Le operazioni di vendita si svolgeranno esclusivamente secondo le modalità senza incanto nelle forme della vendita “sincrona mista” di cui all’art. 22 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, pertanto le offerte di acquisto e le domande di partecipazione alla vendita potranno essere presentate, oltre che in modalità analogica (su supporto cartaceo), anche per via telematica. L’offerente che intenda avvalersi della modalità telematica, parteciperà alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro i quali avranno depositato le offerte con modalità analogia, compariranno dinanzi il professionista delegato all’udienza fissata per la vendita. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. D.M. 32/2015 e dall’avviso di vendita e dovranno essere depositate seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato nel portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

L’udienza per l’apertura delle buste (sia quelle trasmesse telematicamente che quelle depositate in formato analogico), l’esame delle offerte e l’eventuale gara fra gli offerenti (sia quelli presenti in aula che quelli collegati telematicamente), si svolgerà innanzi al sottoscritto delegato alla vendita presso la sala d’asta ubicata all’interno del Palazzo dell’Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, alla Via Antonio Guarasci, piano VI, aula n. 1, messa a disposizione del Tribunale di Cosenza, secondo la convenzione sottoscritta in data 10/04/2018 tra il Tribunale di Cosenza e la Società Edicom s.r.l. Il gestore della vendita telematica è la società Ediservice S.r.l., facente parte del Gruppo d’imprese Edicom, il cui sito internet è www.garavirtuale.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L’offerente che intenda presentare offerta di acquisto 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 Ediservice S.r.l. 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, comma 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 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, in regola con il bollo da € 16,00, deve necessariamente contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo e della procedura stessa;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. A tale riguardo si precisa che, per le offerte trasmesse con modalità telematica, la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, deve essere versata mediante bonifico bancario sul c/c intestato al gestore della vendita telematica, Ediservice S.r.l., con codice Iban: IT02A0326812000052914015770, tratto su Banca Stella, e dovrà riportare nella causale esclusivamente la dicitura "cauzione" (senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura). Il bonifico dovrà essere effettuato, da parte dell'offerente, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora il bonifico non pervenga in tempo utile, l'offerta verrà considerata inammissibile;
- m) il codice IBAN di cui alla precedente lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015 o, in alternativa, l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui al successivo comma 5 del citato articolo, utilizzata per la trasmissione dell'offerta e per la ricezione delle comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le suddette 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. 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;

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

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;

L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata esclusivamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal rappresentante legale della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta s'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.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Il Professionista Delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero della Giustizia al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia agli interessati sui siti del gestore delle vendite telematiche 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 su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore avrà cura di ritirare le offerte così pervenute dall'ufficio giudiziario.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore della casella di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita all'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, 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/PST/resources/csm/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

L'offerente che intenderà presentare l'offerta in formato analogico, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, sito in Cosenza, Via Gerolamo Sambiase n.22, **entro le ore 12,00 del giorno prima di quello fissato per la gara** (ovvero qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato, entro le ore 12,00 del giorno non festivo immediatamente precedente), una dichiarazione di offerta, corredata da marca da bollo da € 16,00, in busta chiusa, sulla quale dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere diverso dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né l'indicazione del bene per il quale è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (Avv. Raffaella Verrina), seguito dal numero di procedura, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza di vendita e, comunque, per almeno 120 giorni.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, unitamente alla copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge, unitamente alla copia fotostatica del documento d'identità di quest'ultimo, in corso di validità; se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle Imprese (o del registro delle persone giuridiche) da cui risultino la vigenza dell'ente ed i poteri del legale rappresentante, nonché la copia fotostatica del documento d'identità del o dei rappresentanti legali;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed 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 le 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 può essere superiore al limite massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, né inferiore al limite minimo di 90 (novanta) giorni;
 - l) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - m) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia estimativa e dei relativi allegati.
- Ai sensi dell'art. 582 c.p.c., l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza; in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00, mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Mestre: tel. 041.5369911 - fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 - fax 091.6261372; e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it; chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com.

INDICAZIONI OPERATIVE - APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche), prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nel presente avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato, che ne controllerà la regolarità, e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede della sala d'asta di cui sopra.

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 e-mail dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. **Si precisa che, in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la gara si svolgerà con offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, con rilancio minimo non inferiore ad € 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00 e con rilancio minimo non inferiore ad € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore ad € 50.000,00;**

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata presentata un'unica offerta, criptata o analogica, pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti

dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica verranno 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 verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line", il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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, l'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

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., ovvero salvo che il Giudice ordini l'incanto oppure che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale delle vendite telematiche il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributario conseguenti l'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227/2015 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 restituiti successivamente dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato alla vendita 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 spese, a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, verranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Salvo quanto previsto nel punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minore termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi, ed in particolare il codice IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario da parte del 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 dall'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 verranno rimessi gli atti a cura del Professionista Delegato) 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.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Che, ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteanunci.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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

A cura del Professionista Delegato, della vendita verrà data pubblicità notizia mediante i seguenti adempimenti:

1) Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

2) diffusione del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'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 Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.clik 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 , 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 – 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.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato alla vendita, Avv. Raffaella Verrina (Tel. 0984/21044; cell. 339/5676978; e-mail: raffaellaverrina@hotmail.com; pec: avv.raffaellaverrina@pec.giuffre.it) e dal gestore delle vendite telematiche Ediservice s.r.l. tramite il sito internet www.garavirtuale.it e presente con un proprio incaricato presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, lì 02 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Verrina