

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

Delegato alla vendita Avv. Sergio Ferraro

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n° 12/2009, promossa da Italfondario SpA quale procuratore di BCC NPLs 2018 Srl, già Banca di Cosenza Credito Cooperativo Società Cooperativa (già Banca di Credito Cooperativo di Dipignano), poi Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, ora Diocleziano SPV Srl, in persona del legale rappresentante p.t.

AVVISO di VENDITA Telematica di beni Immobili

Il professionista Delegato e Custode, Avv. Sergio Ferraro;

- Vista l'ordinanza di delega del 30.11.2021;
- Vista l'ordinanza ad integrazione del 07.11.2022;
- Vista l'ordinanza di vendita del 08.05.2024;
- Visto il rinnovo dell'ordinanza di vendita del 26.05.2026;
- Visti gli artt 576, 591 bis, 569 e segg. c.p.c. come modificati dal D.L. n.83/2015 e convertito con modificazioni in Legge 32/2015;

Che il giorno giovedì 21 gennaio 2027 alle ore 10:00 dinanzi a sé, presso il proprio studio posto in Via Umberto Tancredi n. 1 di Cosenza, **si procederà alla vendita sincrona esclusivamente a partecipazione telematica**, regolato dall'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte d'acquisto e delle domande di partecipazione **all'incanto esclusivamente con modalità telematica**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 cpc e dell'art. 21 DM 32/2015, anche in riferimento alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, degli immobili di seguito indicati.

DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

LOTTO UNICO prezzo base **Euro 85.987,68 ribassato del 15%** rispetto al tentativo di vendita precedente.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.

Piena proprietà della quota pari a 1/1 di immobile, allo stato occupato, distribuito su due livelli per civile abitazione, consistenti in piano terra e primo piano per complessivi 233 mq oltre a 17,60 mq di balconi e terrazza e 153 mq di corte.

L'immobile è ubicato nel Comune di Dipignano(CS) alla Via Santa Maria 26, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Dipignano al foglio 15, p.lla n. 236, sub. 1 e 2.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è distribuito su due livelli, consistenti in piano terra e primo piano per complessivi 233 mq oltre a 17,60 mq di balconi e terrazza e 153 mq di corte. Il piano terra è adibito a zona giorno e consta di un ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, vano sottoscala adibito a ripostiglio con attigua cantina-ripostiglio, per complessivi 122 mq. Il primo piano è adibito a zona notte e consta di un disimpegno, corridoio, tre camere da letto, un bagno, una terrazza e due balconi. I due piani sono collegati da un ampio vano scala, per complessivi 111 mq. Nella corte è presente un ampio portico. Il Custode dell'immobile è l'Avv. Sergio Ferraro ed è in uso al debitore fino al rilascio.

L'immobile sopra indicato è meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'Ing. Erminia D'Alessandro, da intendersi qui richiamata e trascritta, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per ciò che concerne le indicazioni relative alla normativa urbanistica

OPERAZIONI di VENDITA

Le operazioni di vendita sincrona a partecipazione telematica, regolate dall'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte d'acquisto e delle domande di partecipazione all'incanto, avverranno esclusivamente nella modalità telematica, così come la partecipazione alle operazioni di vendita avverranno esclusivamente da remoto e, in caso di gara, i rilanci verranno effettuati nella medesima unità di tempo (120 secondi) con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti, per il tramite della società Gruppo Edicom Spa quale gestore della vendita telematica, facente parte della rete d'impresa Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. DM 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it – PDG d'iscrizione n.3 del 4/8/2017.

Le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica e parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità comparando innanzi al professionista delegato nel luogo e data fissate per la vendita e sopra indicate.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n° 32 artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

Il Professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e presenzierà all'eventuale gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI di VENDITA

I beni vengono venduti con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001 e 40 sesto comma Legge 47/1985 e ss.mm.) ed è disposta a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità né può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, spese condominiali dall'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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.1980 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per gli immobili venduti non è stata fornita l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

Per la realtà giuridica e per ogni ulteriore notizia riguardante gli immobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima completa di fotografie dei beni presente in atti.

Gli immobili vengono venduti liberi da trascrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora gli immobili siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ove nominato.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto anche al pagamento dei compensi (DM 227/2015) spettanti al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché all'anticipazione delle somme degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che saranno successivamente restituiti all'aggiudicatario a cura della procedura. L'importo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Le somme 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. In caso di eventuale richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con ordinanza che dispone la vendita, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versata sul conto della procedura; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza di pagamento rilasciata dall'istituto di credito.

Ai sensi dell'art. 571 co. 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto degli immobili

pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ult. co. C.p.c..

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Cosenza alla Via Umberto Tancredi n°1. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

MODALITA' di PRESENTAZIONE dell'OFFERTA TELEMATICA

Per partecipare alla gara in modalità telematica sarà necessario presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto nelle forma di cui all'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015 sotto riportato ossia trasmettendo l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (PEC-ID), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Gruppo Edicom Spa direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa l'offerta, sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 323/2015, 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 ss. D.M. 32/2015 ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta solamente 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@giustizia.it entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'offerta telematica deve essere presentata secondo le prescrizioni degli artt.12 e ss. D.M. 32/2015 che qui si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve 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;
 - 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;
 - 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), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) L'importo versato a titolo di cauzione;
 - j) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (ove il modulo web non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
 - k) Il codice IBAN: IT02A0326812000052914015770 del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;

- l) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerente dovrà allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile bancaria 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 sarà stata addebitata la somma oggetto del bonifico, 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.

La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Gruppo Edicom Spa alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 – BANCA SELLA -.

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 accendendo 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.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente Decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i *riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 4.*

4. L'Offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4, del Decreto del Presidente della Repubblica, 11.02.2005, n°68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di avere rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'rt.13, commi 2 e 3. 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.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art.2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalla specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art.13 Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 mediante la casella di posta elettronica certificata.
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non

dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'art.12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita

telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 DM 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, le offerte si intendono depositate 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 su portale dei servizi telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione Offerta telematica PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

APERTURA delle Buste e GARA fra gli OFFERENTI

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche e prenderà atto delle offerte presentate, esaminandole all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora sopra indicate.

Saranno quindi aperte le buste attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa.

Si precisa che i partecipanti potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino mediante la connessione al sito dedicato 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 depositate oltre il limite delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. minimo pari a $\frac{1}{4}$ del prezzo base);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

ASSISTENZA a CURA del GESTORE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

sede di Venezia-Mestre: 041.5369911 fax 041.5361923

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372

email: venditetelematiche@edicomsrl.it;

chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it;

www.astemobili.it; www.doauction.com;

ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

l'offerta - analogica o telematica - 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);

B. 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;

C. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

D. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

E. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

F. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

G. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale (nel caso dell'offerta telematica) o non sia presente (nel caso dell'offerta analogica) nel luogo stabilito il giorno fissato per la vendita;

l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. 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, salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), 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; 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;

Il Professionista delegato procederà all'apertura delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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.

Se l'unica offerta risulti inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

A. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

B. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta e qualora la stessa sia superiore a € 100.00,00 con rilanci minimi di almeno € 2.000,00.

Quindi, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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

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 la loro assenza e non sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (migliore offerente).

Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, il Delegato deve tener conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- a) entità del prezzo
- b) a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile;
- c) a chi ha versato la cauzione maggiore.

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.

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 sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 formulato l'offerta, depositando originale della Procura Speciale notarile ovvero copia autentica della Procura Generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei 5 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 eventuali necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento verrà effettuato in 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 con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art.585 c.p.c del decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la 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 aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA della PUBBLICITA' delle VENDITE

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'490 1° comma e 631-bis c.p.c.;

b) Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, 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.

Più in particolare, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti:

a) Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG

del 30/09/2009 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia;

b) Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/2011 e PDG del 08/07/2013 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia;

c) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone-ipad-ipod touch) con sistema di geo localizzazione;

d) 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 12/03/2012 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia;

e) 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;

f) Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito);

g) 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;

h) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto

contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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 DM 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 email e potrà 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 e il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle

Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it,
www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si
rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul
portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di
legge. Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo
studio del professionista delegato telefono 0984.790202 –
email: sergioavvferraro@libero.it – PEC

sergioavvferraro@pec.giuffre.it

Cosenza, 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Sergio Ferraro