

## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzioni dott. Giuseppe Sicilia

Professionista Delegato dott.ssa Daniela Candelise

Custode Giudiziario dott.ssa Daniela Candelise

Procedura Esecutiva N. 44/1990 R.G.E.I.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

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

La sottoscritta dott.ssa Daniela Candelise, professionista delegato alla vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 44/90 R.G.E.I.,

- vista l'ordinanza di vendita emanata dal Signor Giudice dell'Esecuzione in data 08/11/2022;
- visti gli articoli 591 bis, 569 e segg. c.p.c., come modificati dalla legge 80/2005 e successive modificazioni;

#### RENDE NOTO

che, il **giorno 3 ottobre 2024 alle ore 11,00**, dinanzi a se presso, presso la Sala Aste Telematiche – Stanza n. 1 – messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32\2015, dei diritti di piena proprietà degli immobili** così di seguito individuati:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**I Lotto** : Terreno, con annesso fabbricato, sito in agro del **comune di Roggiano Gravina (CS)**, località Corso Prunito, della estensione complessiva di catastali ha 00.52.50 (are cinquantadue, centiare cinquanta), con una **destinazione urbanistica di tipo agricolo**, censito al nuovo Catasto Terreni al foglio 23 particelle:

- 106/b, fabbricato rurale demolito, superficie catastale ha 00.00.50 (centiare cinquanta), la stima del terreno è stata effettuata considerando il valore per ettaro del terreno che inglobava l'ex fabbricato rurale;
- 250, seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.12.60 (are dodici, centiare sessanta), reddito dominicale € 4,56, reddito agrario € 1,63;
- 251, seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha 00.10.10 (are dieci, centiare dieci), reddito dominicale € 2,87, reddito agrario € 0,83;
- 369, seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha 00.28.50 (are ventotto, centiare cinquanta), reddito dominicale € 8,10, reddito agrario € 2,36;
- 370, seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha 00.00.80 (centiare ottanta), reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,07.

Sul terreno riportato in catasto alla particella 369 è presente un fabbricato costruito su un unico livello, di natura agricola e di recentissima realizzazione, di dimensioni in pianta di mq 262,50, per il quale non esiste alcuna concessione edilizia, concessione in sanatoria, né esiste alcun accatastamento.

**L'appezzamento di terreno, secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona E (zona Agricola).**

L'immobile risulta occupato.

Dalla C.T.U. agli atti risulta che sugli immobili sopra individuati e descritti non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

**Il prezzo base è di € 42.591,00 (euro quarantaduemilacinquecentonovantuno/00).**

**Il prezzo minimo è di € 31.943,00 (euro trentunomilanovecentoquarantatrè/00).**

Ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, le **offerte minime** in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 1.000,00 (euro mille/00)**.

**II Lotto** : Terreno, con annesso fabbricato, sito in agro del **comune di Roggiano Gravina (CS)**, località Corso Prunito, della estensione complessiva di catastali ha 00.42.30 (are quarantadue, centiare trenta), con una destinazione urbanistica di tipo agricolo, censito in catasto al foglio 23 particelle:

- 113, uliveto, classe 2, per una estensione di ha 00.15.00 (are quindici, centiare zero), reddito dominicale 4,26, reddito agrario € 4,26 e seminativo arborato, classe 4, per una estensione di ha 00.04.10 (are quattro, centiare dieci), reddito dominicale 0,64, reddito agrario € 0,21, per una superficie catastale complessiva di ha 00.19.10 (are diciannove, centiare dieci);
- 339, vigneto, classe 2, superficie catastale ha 00.14.20 (are quattordici, centiare venti), reddito dominicale € 6,97, reddito agrario € 4,77;
- 340, vigneto, classe 2, superficie catastale ha 00.08.50 (are otto, centiare cinquanta), reddito dominicale € 4,17, reddito agrario € 2,85;
- 341, vigneto, classe 2, superficie catastale ha 00.00.50 (centiare cinquanta), reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,17.

Sul terreno riportato in catasto alle particelle 339, 340 ed in piccola parte 113 insiste un fabbricato per civile abitazione di natura agricola che si sviluppa su un unico livello e misura in pianta mq 152,00; sul lato sud del fabbricato è presente una tettoia di mq 70 ed a un lato esiste un ricovero per attrezzi agricoli molto fatiscente; per tale fabbricato non esiste alcuna concessione edilizia, concessione in sanatoria, né esiste alcun accatastamento.

**L'appezzamento di terreno, secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona E (zona Agricola).**

L'immobile risulta occupato.

Dalla C.T.U. agli atti risulta che sugli immobili sopra individuati e descritti non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

**Il prezzo base è di € 27.635,00 (euro ventisettemilaseicentotrentacinque/00).**

**Il prezzo minimo è di € 20.726,00 (euro ventimilasettecentoventisei/00).**

Ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, le **offerte minime** in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 1.000,00 (euro mille/00)**.

**III Lotto** : Terreno sito in agro del **comune di Roggiano Gravina (CS)**, località Corso Prunito, della estensione complessiva di catastali ha 01.16.26 (ettari uno, are sedici, centiare ventisei), con una destinazione urbanistica di tipo agricolo, censito in catasto al foglio 23 particelle:

- 121, uliveto, classe 2, superficie catastale ha 00.13.10 (are tredici, centiare dieci), reddito dominicale € 3,72, reddito agrario € 3,72;
- 122, vigneto, classe 2, superficie catastale ha 00.08.80 (are otto, centiare ottanta), reddito dominicale € 4,32, reddito agrario € 2,95;
- 123, fabbricato rurale attualmente demolito, superficie catastale ha 00.00.76 (centiare settantasei), la stima del terreno è stata effettuata considerando il valore per ettaro del terreno che inglobava l'ex fabbricato rurale;
- 148, seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale ha 00.82.50 (are ottantadue, centiare cinquanta), reddito dominicale € 40,48, reddito agrario € 14,91;
- 149, vigneto, classe 1, superficie catastale ha 00.11.10 (are undici, centiare dieci), reddito dominicale € 7,17, reddito agrario € 4,01.

**L'appezzamento di terreno, secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona E (zona Agricola).**

Dalla C.T.U. agli atti risulta che sugli immobili sopra individuati e descritti non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

**Il prezzo base è di € 9.428,00 (euro novemilaquattrocentoventotto/00).**

**Il prezzo minimo è di € 7.071,00 (euro settemilasettantuno/00).**

Ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, le **offerte minime** in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 1.000,00** (euro mille/00).

**IV Lotto** : Terreno sito in agro del comune di **Roggiano Gravina (CS)**, località Corso Prunito, della estensione complessiva di catastali ha 00.93.40 (are novantatre, centiare quaranta), con una destinazione urbanistica di tipo agricolo, censito in catasto al foglio 23 particelle:

- 108, seminativo arborato, classe 4, superficie catastale ha 00.19.30 (are diciannove, centiare trenta), reddito dominicale € 2,99, reddito agrario € 1,00;
- 145, vigneto, classe 2, superficie catastale ha 00.11.70 (are undici, centiare settanta), reddito dominicale € 5,74, reddito agrario € 3,93;
- 146, seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.14.40 (are quattordici, centiare quaranta), reddito dominicale € 5,21, reddito agrario € 1,86;
- 191, seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.25.40 (are venticinque, centiare quaranta), reddito dominicale € 9,18, reddito agrario € 3,28;
- 342, uliveto, classe 2, superficie catastale ha 00.15.10 (are quindici, centiare dieci), reddito dominicale € 4,29, reddito agrario € 4,29;
- 343, uliveto, classe 2, superficie catastale ha 00.07.00 (are sette, centiare zero), reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 1,99;
- 344, seminativo arborato, classe 4, superficie catastale ha 00.00.50 (centiare cinquanta), reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,03.

**L'appezzamento di terreno, secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona E (zona Agricola).**

Dalla C.T.U. agli atti risulta che sugli immobili sopra individuati e descritti non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

**Il prezzo base è di € 6.827,00 (euro seimilaottocentoventisette/00).**

**Il prezzo minimo è di € 5.120,00 (euro cinquemilacentoventi/00).**

Ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, le **offerte minime** in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 1.000,00** (euro mille/00).

**Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista"** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 let b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea); coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte. L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta sita in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, alla stanza 1, all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto.

**La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. ed alla quale espressamente si rinvia, si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni e 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 di 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. Conseguentemente 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 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri**. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Qualora l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, per la consultazione sui siti internet infra indicati.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (articolo 576 c.p.c.).

**Ai sensi dell'art 571, primo comma, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art 579, ultimo comma, c.p.c..**

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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 sito in Cosenza al viale degli Alimena n. 108.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA**

L'offerente che intenda presentare l'offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza (CS), al viale degli Alimena n. 108, Il piano, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente**, una busta chiusa sulla quale sarà indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

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

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

- 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro delle persona giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché la fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (1/4);
- 9) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'articolo 12, comma 4, del D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. direttamente attraverso il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente.

In alternativa l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'articolo 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".

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 o della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nella forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Ai sensi degli articoli 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12,00 del giorno prima

della data fissata per l'esame delle offerte. L'offerente, per l'invio dell'offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- 8) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 9);
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'articolo 12 del 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;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 13) 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. 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;
- 14) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere formulata dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

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

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse **con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella**; tale accredito deve essere effettuato **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto**; per ragioni di segretezza dell'offerta il bonifico dovrà riportare quale causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né altro elemento che connoti la procedura.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza. Il professionista avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal

Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il manuale utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

#### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Contact Center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,30 alle ore 17,00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; Back-office c/o Cancelleria del Tribunale di Cosenza con personale qualificato; e-mail: vendite telematiche@edicomsrl.it; chat on line disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); Assistenza Vendite telematiche tel 041.8622235.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita presso La Sala Aste Telematiche - Stanza 1 - sita nel Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI.

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 telematiche saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella Sala Aste Telematiche.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi presso la Sala Aste Telematiche, 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 mail dal gestore della vendita almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita e connessione internet per validare i rilanci e le offerte.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

##### 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 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 loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line", il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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**

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

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In



ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

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 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.

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.

#### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

che ai sensi dell'art. 560 c.p.c., qualora sia nominato un custode giudiziario, **le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visite 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 persone diverse 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](http://www.garavirtuale.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

**La perizia di stima, richiamata dal presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).**

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite del Professionista Delegato, dott.ssa Daniela Candelise con studio in Cosenza, viale degli Alimena n. 108, tel. 0984 26504, mail: [dcandelise@libero.it](mailto:dcandelise@libero.it), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero presso il Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., sede di Venezia-Mestre: tel 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; Back-office c/o Cancelleria del Tribunale di Cosenza con personale qualificato; chat on line disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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

Cosenza, 14 maggio 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
dott.ssa Daniela Candelise