

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

Professionista delegato alla vendita e custode giudiziario Dott. Giulio Mauro

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n.ro 208/2014 Reg. Esec.

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il Professionista delegato, dott. Giulio Mauro;

- vista l'ordinanza di delega depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 27 febbraio 2020, emessa dal Giudice dott. Giorgio Previte;

- vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott.ssa Francesca Familiari in data 27/11/2022;

- visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.; come modificati dalla legge 80/2005 e successive modificazioni (d.l. n.83/2015 per come convertito dalla legge n.132/2015);

- visto il verbale del 31 maggio 2024;

RENDE NOTO

che il **giorno 27 Settembre 2024 alle ore 11:30**, dinanzi a sè, 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, si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili di seguito descritti, **con modalità sincrona mista**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte le buste contenenti le offerte analogiche, verranno aperte lo stesso giorno, nello stesso luogo, alle ore 11.30 avanti al Professionista Delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobili siti nel Comune di Rende (cs), alla via C. Colombo, Località Settimo per come descritti nell'integrazione della perizia estimativa redatta dal CTU ing. De Filippis Francesco depositata agli atti e precisamente:

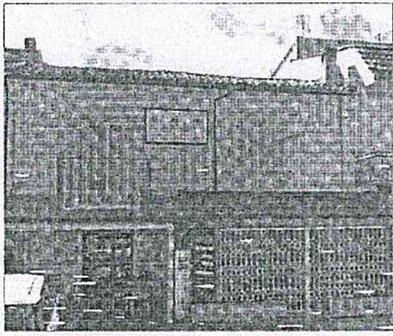
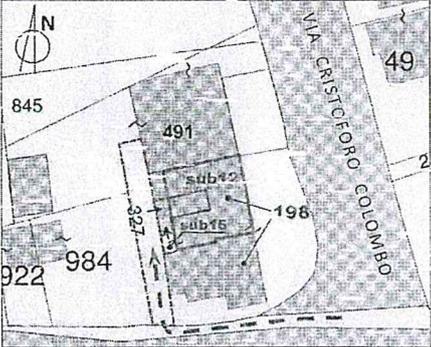


PRIMO LOTTO prezzo base Euro 47.349,76 per come disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega (Limite dell'offerta al massimo ribasso, c.d. prezzo minimo: ribasso pari ad 1/4 del prezzo base Euro 35.512,32);

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte Euro 2.000,00:

INTEGRAZIONI PERIZIA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/2014.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL 1° PIANO DESTINAZIONE D'USO UFFICIO/STUDIO PIÙ PERTINENZE

<ul style="list-style-type: none"> • UNITÀ E UBICAZIONE: - APPARTAMENTO DESTINAZIONE USO UFFICIO/STUDIO SITO IN VIA C. COLOMBO, LOCALITÀ SETTIMO DI RENDE (CS), UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORI DIMENSIONI. L'INGRESSO È NELLA PARTE RETROSTANTE IL FABBRICATO, RISPETTO LA STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO. - TERRENO INTERCLUSO GRAVATO DA SERVITÙ DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO AD ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI STIMA. • TITOLO ABILITATIVO: IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE USO STUDIO/UFFICIO È STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1967. • ACCESSO: L'INGRESSO È SITUATO NELLA PARTE OPPOSTA ALLA STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO. 	
<ul style="list-style-type: none"> • CATASTALMENTE IL LOTTO È COSÌ IDENTIFICATO: - STUDIO/UFFICIO FOGLIO DI MAPPA N. 5 COMUNE DI RENDE P.LLA 198 SUB. 23 (EX SUB. 12), PIÙ LA PARTE DI ACCESSO VANO SCALE UBICATA AL PIANO TERRA, SUB. 24 (EX SUB 15). - TERRENO INTERCLUSO FOGLIO DI MAPPA N. 5 DEL COMUNE DI RENDE P.LLA 327. - SOSTANZIALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE RIFLETTE LO STATO DEI LUOGHI. • DIRITTO ACQUISITO ALLA MASSA: PROPRIETÀ 1/1 LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 SU TALI IMMOBILI È Pervenuta ALLA SIG.RA ██████████ CON SUCCESSIONE DI ██████████ DEL 25/02/2003, REGISTRAZIONE UR COSENZA 21/08/2003 N. REP. 2054/2003/3. 	
<ul style="list-style-type: none"> • PREZZO DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA 	<p>144 500,00 €</p>
<ul style="list-style-type: none"> • NOTE: - LA P.LLA DI TERRENO N. 327 È STRETTAMENTE LEGATA ALL'IMMOBILE IN QUANTO NE PERMETTE L'ACCESSO. 	
<ul style="list-style-type: none"> • BREVE DESCRIZIONE: L'APPARTAMENTO È ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO IN MURATURA. A PIAN TERRENO, LATO OPPOSTO STRADA PRINCIPALE, VI È L'ACCESSO DIRETTO ALLE SCALE, DA CUI SI RAGGIUNGE L'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO. ESSA È DISCRETAMENTE RIFINITA, POSSIEDE PORTONE D'INGRESSO BLINDATO, SI COMPONE DI N. 3 STANZE, N. 2 BAGNI E UNA CUCINA. UN BAGNO È DOTATO DI FINESTRA. GLI INFISSI E LE PORTE SONO DI TIPO ECONOMICO. L'APPARTAMENTO, PER METÀ DÀ SULLA VIABILITÀ PRINCIPALE (LATO EST), PER L'ALTRA METÀ (LATO OVEST) DÀ SULLA PARTE OPPOSTA. IL FABBRICATO È IN POSIZIONE ABBASTANZA ARRETRATA RISPETTO LA STRADA PRINCIPALE, VIA C. COLOMBO. RIGUARDO LA POSIZIONE TERRITORIALE ESSO È NELL'AREA UNIVERSITARIA DI MEDIA DISTANZA. 	
<ul style="list-style-type: none"> • CONFINI: L'UNITÀ PRINCIPALE, P.LLA 198 SUBALTERNO 23, CONFINA A SUD CON UNITÀ IMMOBILIARE DELLO STESSO FABBRICATO FGL. N. 5 P.LLA 198. A NORD CON UNITÀ IMMOBILIARE DEL FABBRICATO FGL. N. 5 P.LLA 491. A OVEST CON P.LLA DI TERRENO N. 327. A EST CON AREA DI CORTE. IL VANO SCALA È ESCLUSIVO. 	



Il CTU fa presente nella perizia estimativa che si è reso necessario procedere a una corretta rappresentazione grafica delle planimetrie catastali perché un'area di corte (subalterno n. 16, annesso all'immobile principale) non è fisicamente più esistente.

INTEGRAZIONI PERIZIA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/2014

ATTENZIONE! RIGUARDO GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE, AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO, ANDRÀ ANNULLATO IL SUBALTERNO N. 16, IN QUANTO ERA ERRONEAMENTE RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA.

La stima di tale lotto è completa. Il lotto è vendibile.

L'immobile risulta occupato.

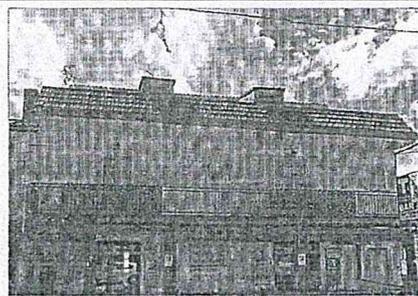
SECONDO LOTTO prezzo base Euro 52.625,41 per come disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega (Limite dell'offerta al massimo ribasso, c.d. prezzo minimo: ribasso pari ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base Euro **39.469,06**);

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte Euro **2.000,00**:

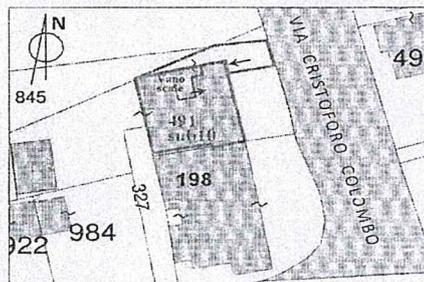


LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL 1° PIANO CON ANNESSA AREA DI CORTE

- **UNITÀ E UBICAZIONE:** APPARTAMENTO A USO ABITAZIONE CIVILE SITO IN VIA C. COLOMBO, LOCALITÀ SETTIMO DI RENDE (CS), UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORI DIMENSIONI. AD ESSO SI ACCEDE DALLA PARTE LATO STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO.
- **TITOLO ABILITATIVO:** IL FABBRICATO, DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD APPARTAMENTO, È STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 200/2006 ED È IN POSSESSO DI AGIBILITÀ RILASCIATA IL 14/12/2007.
- **ACCESSI:** AREE COMUNI A SERVIZIO DEL FABBRICATO FUNZIONALI PER CHI ABITA L'APPARTAMENTO.



- **CATASTALMENTE IL LOTTO È COSÌ IDENTIFICATO:**
 - APPARTAMENTO FOGLIO DI MAPPA N. 5 DEL COMUNE DI RENDE P.LLA 491 SUB. 10.
 - AREA DI CORTE GRAFFATA AL FABBRICATO, IN CUI È UBICATO L'APPARTAMENTO, SUL LATO EST (STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO) E SUL LATO NORD.
 - SOSTANZIALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE RIFLETTE LO STATO DEI LUOGHI.
- **DIRITTO ACQUISITO ALLA MASSA:** PROPRIETÀ 1/1
LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 SU TALI IMMOBILI È PERVENUTA ALLA SIG.RA [REDACTED] CON SUCCESSIONE DI [REDACTED] DEL 25/02/2003, REGISTRAZIONE UR COSENZA 21/08/2003 N. REP. 2054/2003/1.



- **PREZZO DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA** **160.600,00 €**
- **BREVE DESCRIZIONE:** IL FABBRICATO ENTRO CUI SI COLLOCA L'APPARTAMENTO È UNA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA MISTA (MURATURA - C.A.), COMPOSTO DA TRE LIVELLI FUORI TERRA. A PIAN TERRENO, LATO STRADA PRINCIPALE, VI È L'ACCESSO DIRETTO ALLE SCALE, DA CUI SI RAGGIUNGE L'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO. ESSA È BEN RIFINITA, POSSIÈDE PORTONE D'INGRESSO BLINDATO, SI COMPONE DI N. 4 STANZE, N. 2 BAGNI E UNA CUCINA. I BAGNI SONO DOTATI DI FINESTRA. GLI INFISSI E LE PORTE SONO DI DISCRETO PREGIO. L'APPARTAMENTO, PER METÀ DÀ SULLA VIABILITÀ PRINCIPALE (ZONA GIORNO, EST), PER L'ALTRA METÀ (ZONA NOTTE, OVEST) DÀ SULLA PARTE OPPOSTA. IL FABBRICATO È IN POSIZIONE ABBASTANZA ARRETRATA RISPETTO LA STRADA PRINCIPALE, VIA C. COLOMBO. RIGUARDO LA POSIZIONE TERRITORIALE ESSO È NELL'AREA UNIVERSITARIA DI MEDIA DISTANZA.
- **CONFINI:** L'UNITÀ PRINCIPALE, P.LLA 491 SUBALTERNO 10, CONFINA A SUD CON ALTRO FABBRICATO ADIACENTE CENSITO AL FGL. N. 5 P.LLA 198. IL SOLAIO DELL'APPARTAMENTO È IN COMUNE, IN PARTE, CON LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 13 E IN PARTE CON LOCALE EX-RISTORANTE A PIANO TERRA FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 14. L'APPARTAMENTO CONFINA POI CON IL PIANO IMMEDIATAMENTE SUPERIORE IN CUI VI È UN APPARTAMENTO MANSARDATO FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 11. IL VANO SCALE È DA CONSIDERARSI COMUNE TRA IL PIANO TERRA DOVE È PRESENTE IL LOCALE EX-RISTORANTE, IL PIANO PRIMO DOVE È PRESENTE L'APPARTAMENTO DI CUI SI PARLA E IL PIANO SECONDO DOVE È PRESENTE L'APPARTAMENTO MANSARDATO.

La stima di tale lotto è completa. Il lotto è vendibile.

L'immobile risulta occupato.

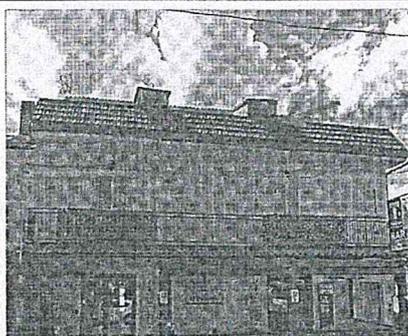
TERZO LOTTO prezzo base Euro 49.315,84 per come disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega (Limite dell'offerta al massimo ribasso, c.d. prezzo minimo: ribasso pari ad ¼ del prezzo base Euro 36.986,88);

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte Euro 2.000,00:

LOTTO 3 – APPARTAMENTO AL 2° PIANO MANSARDATO CON ANNESSA AREA DI CORTE

• **UNITÀ E UBICAZIONE:**

- APPARTAMENTO MANSARDATO A USO ABITAZIONE CIVILE SITO IN VIA C. COLOMBO, LOCALITÀ SETTIMO DI RENDE (CS), UBICATO AL P. 2° DI UN FABBRICATO DI MAGGIORI DIMENSIONI. AD ESSO SI ACCEDE DALLA PARTE LATO STRADA PRINCIPALE, VIA C. COLOMBO.



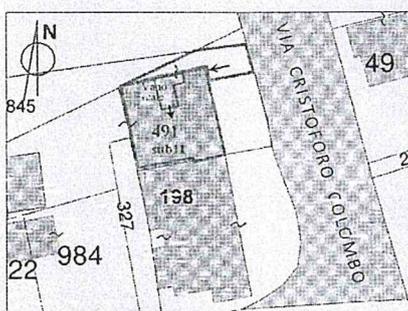
• **TITOLO ABILITATIVO:**

- IL FABBRICATO, DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE CONSISTENTE IN UN APPARTAMENTO MANSARDATO, È STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 200/2006 ED È IN POSSESSO DI AGIBILITÀ RILASCIATA IL 14/12/2007.

• **ACCESSI:** AREE COMUNI A SERVIZIO DEL FABBRICATO FUNZIONALI PER CHI ABITA L'APPARTAMENTO.

• **CATASTALMENTE IL LOTTO È COSÌ IDENTIFICATO:**

- APPARTAMENTO FGL. N. 5 COMUNE DI RENDE P.LLA 491 SUB. 11.
- AREA DI CORTE GRAFFATA AL FABBRICATO, IN CUI È UBICATO L'APPARTAMENTO, SUL LATO EST (STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO) E SUL LATO NORD.
- SOSTANZIALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE RIFLETTE LO STATO DEI LUOGHI.



• **DIRITTO ACQUISITO ALLA MASSA: PROPRIETÀ 1/1**

- LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 SU TALE IMMOBILE È PERVENUTA ALLA SIG.RA [REDACTED] CON SUCCESSIONE DI [REDACTED] DEL 25/02/2003, REGISTRAZIONE UR COSENZA 21/08/2003 N. REP. 2054/2003/1.

• **PREZZO DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA**

150 500,00 €

• **BREVE DESCRIZIONE:** IL FABBRICATO ENTRO CUI SI COLLOCA L'APPARTAMENTO È UNA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA MISTA (MURATURA - C.A.). A PIAN TERRENO, LATO STRADA PRINCIPALE, VI È L'ACCESSO DIRETTO AL VANO SCALE, DA CUI SI RAGGIUNGE L'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO MANSARDATO. L'UNITÀ È BEN RIFINITA, SI COMPONE DI N. 4 STANZE, N. 2 BAGNI E UNA CUCINA. GLI INFESSI E LE PORTE SONO DI DISCRETO PREGIO. RIGUARDO LA POSIZIONE TERRITORIALE, L'IMMOBILE È NELL'AREA UNIVERSITARIA DI MEDIA DISTANZA.

• **CONFINI:** IL SOLAIO DELL'APPARTAMENTO È IN COMUNE CON APPARTAMENTO A PIANO PRIMO FOGLIO DI MAPPA N. 5 DEL COMUNE DI RENDE P.LLA 491 SUB. 10. IL VANO SCALE È DA CONSIDERARSI COMUNE TRA IL PIANO TERRA DOVE È PRESENTE LOCALE EX-RISTORANTE, IL PIANO PRIMO DOVE È PRESENTE APPARTAMENTO 491 SUB. 10 E IL PIANO SECONDO MANSARDATO DI CUI SI PARLA.

La stima di tale lotto è completa. Il lotto è vendibile.

L'immobile risulta occupato.

Gli immobili di cui sopra, sono meglio descritti nell'integrazione di perizia del 3 maggio 2019 che dev'essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per le notizie urbanistiche e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che dovranno intendersi per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dagli esperti (in ogni caso,

l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.
- 5) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 6) Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento - imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; il delegato precisa che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
- 7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

- 8) Qualora l'offerente per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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.
- 9) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Cosenza, in Viale G. Mancini Ang. Via Scopelliti, C/E e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
- 10) Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge e quanto previsto nel regolamento e nelle condizioni generali indicate sul portale del gestore *www.garavirtuale.it.*, infra specificate, e si fa riferimento all'ordinanza di delega a firma del G.E., nonché alle perizie estimative.

DISCIPLINA DELLE VENDITE

Le operazioni di vendita senza incanto avverranno esclusivamente nella modalità “sincrona mista”.

Per come previsto nella Convenzione per l'Integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom, la società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresa Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet *www.garavirtuale.it* PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, è stata indicata come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita in quella **sincrona mista**, **le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”)**; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo di cui sopra indicato e precisamente nella **“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;**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall’avviso di vendita.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Chi intende partecipare alle vendite in forma telematica dovrà osservare le seguenti indicazioni:

- presentare offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:
 - www.pvp.giustizia.it;
 - www.venditepubbliche.giustizia.it;
 - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse;
- ai sensi dell’art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l’offerta mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l’offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l’offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell’art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”;
- ogni offerente, esclusi il debitore esecutato e i soggetti non ammessi alla vendita, ai sensi dell’art. 12 e 13 D.M. 32/2015 **dovrà presentare entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell’asta una dichiarazione in regola con il bollo contenente:** 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 e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) il nome del professionista delegato; g) la data e l’ora fissate per l’inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l’importo versato a titolo di cauzione (**versamento - deve essere eseguito a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell’ammissibilità dell’offerta**); l) la data, l’orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 dell’art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le

comunicazioni;

- si dovrà indicare, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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;
- si dovrà allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, anche in copia per immagine, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;
- l'offerta - ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- può essere presentata esclusivamente 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.);
- l'offerta telematica deve essere trasmessa ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, *offerta@pv.dgsia@giustiziacert.it*, mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) del presente avviso di vendita e come anche specificato nell'ordinanza di delega. 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;
- si precisa che, **la cauzione**, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere **versata** mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance srl (**Banca Sella**) avente il seguente **IBAN: IT02A0326812000052914015770**. Detto bonifico, per ragione di segretezza dell'offerta, dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Inoltre, **tale bonifico** - del quale sarà data prova al professionista, allegando alla dichiarazione, copia della contabile di versamento - **deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta** con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissata per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- si precisa, inoltre, che l'offerente può avvalersi, per l'invio dell'offerta telematica, dell'ausilio di un presentatore;
- 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile:

- consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (www.pst.giustizia.it);
- richiedere assistenza al 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; chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it; back office c/o la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza tramite personale incaricato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ANALOGICA

Chi intende partecipare alle vendite in forma analogica, dovrà osservare le seguenti indicazioni:

- ogni offerente, esclusi il debitore esecutato e i soggetti non ammessi alla vendita, **dovrà depositare** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Cosenza, Viale G. Mancini Ang. Via Scopelliti, C/E, **entro le ore 12:00 (dodici)** del giorno non festivo precedente quello dell'asta, **una dichiarazione, in regola con il bollo, in busta chiusa**, che dovrà 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 professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione.

All'offerta di acquisto, dovranno essere **allegati**, nella stessa busta:

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- **cauzione**, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente intestato a: **Tribunale di Cosenza Proc. 208/2014**, avente il seguente **IBAN: IT44Z0538716201000003194927**. Detto bonifico, per ragione di segretezza dell'offerta, dovrà riportare, quale **causale**, **esclusivamente la dicitura "cauzione"**, senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che

connoti la procedura. Inoltre, **tale bonifico** - del quale sarà data prova al professionista, allegando alla dichiarazione, copia della contabile di versamento - **deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta** con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissata per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile (tale somma verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo).

ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA O TELEMATICA

- Se l'offerente è persona fisica, dovrà indicare: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale 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 o unito civilmente (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione, da allegare, del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; se persona giuridica: la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi.
- L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza e se questa non ricade nel Comune ove viene effettuata la vendita, dovrà eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
- **L'offerente dovrà fornire l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e fornire ogni altra informazione utile alla valutazione dell'offerta ai sensi delle norme vigenti.**

INDICAZIONI OPERATIVE

Apertura delle buste e gara fra gli offerenti.

Le perizie estimative unitamente agli allegati saranno visibili nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro

costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunalecosenza.giustizia.it.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la "Sala Aste Telematiche- Stanza n. 1" sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

Si precisa che, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile presso la sala d'asta, 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.

- Saranno dichiarate inammissibili:

- a) le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- b) le offerte inferiori al valore degli immobili come sopra determinati;
- c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/c laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione, secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- d) le offerte pervenute dopo la conclusione della eventuale gara.

- **In caso di unica offerta** presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile si procederà senz'altro all'accoglimento. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad quarto (1/4), il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

- **In caso di pluralità di offerte** criptate e/o analogiche il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, provvedendo a norma dell'art 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorché sia trascorso il tempo di **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci).

Si precisa che: **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 100.000,00 €, con rilanci minimi di almeno 2.000,00 € (duemila).**



- Nel caso in cui la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

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

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

- Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

In caso di aggiudicazione.

- Si precisa che, dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno restituiti tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, previa ricevuta, nel caso di assegni circolari o saranno riaccreditati se erano stati depositati tramite bonifico, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

- Il delegato comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento e conseguentemente l'aggiudicatario, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare, ove previsto anche in forma rateale, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

- in caso di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

- nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

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

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Si precisa che, in questo caso, il procuratore legale che abbia formulato l'offerta 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.
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
- Le richieste di visita agli immobili, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche 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; coloro che siano interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. Tale richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.
- Ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per poter 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 la 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.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato alla vendita presso il suo studio sito in Cosenza, Cosenza, Viale G. Mancini Ang. Via Scopelliti, C/E, telefono/fax-0984/394880 nei giorni ed orari di ufficio, oltre ad essere direttamente acquisite, dal **“Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.”**, Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) a sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Sempre quanto alla pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e delle relazioni di stima redatte dagli esperti ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c. va data diffusione, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di **Postal Target**, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il **network Aste.click** per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Cosenza, li 06/05/2024

Il delegato alla vendita e custode

(Dott. Giulio Mauro)

