

**TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE PRIMA CIVILE -UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ  
TELEMATICA “SINCRONA MISTA”**

**Procedura esecutiva n. 199/2008 R.G.E.**

**Giudice dell’esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia**

**Professionista delegato e custode giudiziario Avv. Rosaria Amalia Capparelli**

Il sottoscritto Avv. Rosaria Amalia Capparelli, con studio in San Benedetto Ullano (Cs), nella qualità di delegato alla vendita per la procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe disposta dal G.E., Dott.ssa Assunta Gioia, con ordinanza del 19.12.2023, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 490, 569 e segg. e 591 bis c.p.c. e 12 e segg. D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015,

**RENDE NOTO**

Che il giorno **14 ottobre 2024, ore 10,15**, dinanzi a sé, nella sala d’aste, sita in Cosenza, via Antonio Guarasci, palazzo dell’ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, piano VI, stanza 1, si svolgeranno le operazioni relative alla **vendita senza incanto** con modalità telematiche, secondo il modello della c.d. vendita sincrona mista, del bene immobile di seguito descritto, con contestuale deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 573 c.p.c. e 22 D.M. Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

**CONCEDE**

termine sino alle ore 12.00 del giorno non festivo che precede quello fissato per la vendita per la presentazione delle eventuali offerte di acquisto ai sensi dell’art. 571 c.p.c., secondo le modalità che saranno di seguito indicate.

**Immobile oggetto di vendita – unico lotto**

**Piena proprietà**

**Prezzo base** (ribassato del 10% rispetto all’ultima base d’asta): € **31.643,69** (euro trentunomilaseicentoquarantatrè e sessantanove cent)

**Limite dell’offerta al massimo ribasso** (c.d. prezzo minimo: ribasso pari ad ¼ del prezzo base): € **23.732,77** (euro ventitremilasettecentotrentadue e settantasette cent)

**Aumento minimo in caso di gara:** € **1.000,00** ( euro mille e no cent)

**Descrizione dell’immobile**

**Appezamento di terreno** sito in **Bisignano (CS)**, loc. Sellitte, della superficie catastale di mq.7.390.

Si precisa che su detto terreno insistono serre metalliche per l’agricoltura; con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si precisa che, per quanto risulta dalla CTU, il terreno oggetto di vendita ricade in parte in Zona industriale ed in parte in Zona agricola. Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti e consultabile, unitamente all’ordinanza di delega ed all’avviso di vendita, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) alla quale espressamente si rinvia e si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte.

## **Dati catastali/confini**

Confinante con terreno identificato con la particella 461, con terreno identificato con la particella 336 e con terreno identificato con la particella 457. Riportato nel catasto terreni di detto Comune al **foglio n.60, particella n. 332**, seminativo, cl.2, sup. mq.7.390, R.D. € 26,72, R.A. € 11,45. **Occupato.**

## **Precisazioni in merito alla vendita.**

- 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 (articolo 576 c.p.c.);
- il prezzo dovrà essere depositato, con le modalità più oltre descritte, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dell'immobile;
- 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 sala d'aste del Tribunale di Cosenza sita in via Antonio Guarasci, Palazzo dell'ufficio del Giudice di Pace di Cosenza ,piano VI, stanza 1,
- la vendita avviene nello studio di fatto e di diritto in cui i beni 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 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 (si rimanda in ogni caso agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice);
- 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 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;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, purchè 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se 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 saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare un'offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato ,ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c, nel termine non inferiore a centoventi giorni e non superiore a centosessanta giorni .

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente secondo la modalità senza incanto, nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. Giustizia n. 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 e segg. del predetto D.M., con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) – PDG d’iscrizione n. 3 del 04/08/2017.

Le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all’incanto, ai sensi dell’art. 22 D.M. Giustizia n. 32/2015, potranno essere presentate **sia in via telematica sia su supporto “analogico”** (cioè in forma cartacea); coloro che avranno formulato l’offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al Professionista Delegato all’udienza sopra indicata, nella quale saranno aperte, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente, tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte quelle contenenti le offerte analogiche, secondo le modalità di seguito precisate.

L’udienza per l’apertura delle buste, l’esame delle offerte e 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’aste n. 1 ubicata al VI piano del Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, alla Via Antonio Guarasci del predetto Comune.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. Giustizia n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, a quanto stabilito nel presente avviso di vendita ed a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

L’offerente che intenda presentare offerta d’acquisto o domanda di partecipazione all’incanto in forma “telematica” deve trasmettere l’offerta, ai sensi dell’art. 12, comma 4, D.M. Giustizia n. 32/2015, mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (“PEC-ID”), che può essere richiesta al Gestore della vendita telematica, direttamente tramite 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’art. 12 comma 5 D.M. Giustizia n. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. Giustizia n. 32/2015, ogni offerente può validamente compilare l’offerta solo utilizzando il software web realizzato dal Ministero della Giustizia e fruibile sul portale delle vendite pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) o [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) o tramite il portale del Gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente il modulo, precompilato digitalmente, andrà scaricato e trasmesso all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante la casella di posta elettronica di cui al punto che precede, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la data fissata per l’esame delle offerte.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta telematica deve necessariamente 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 pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, né inferiore al termine minimo di 90 giorni; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata –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. Giustizia n. 32/2015.

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.

L'offerta telematica, 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..

Se l'offerta d'acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione –di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto– deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance s.r.l. (c/o Banca Sella) alle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT02A0326812000052914015770.

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 ad altro elemento che connoti la procedura.

Inoltre, tale bonifico –del quale dovrà essere data prova al Professionista Delegato, allegando alla dichiarazione copia della contabile di versamento– deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito della somma versata in tempo utile ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta, con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulla stessa il Professionista Delegato non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. Giustizia n. 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 d'acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza. 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 della vendita telematica 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), attraverso il seguente link:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_teleomatica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf)

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

Sono altresì disponibili i seguenti servizi di assistenza approntati dal Gestore della vendita telematica:

CONTACT CENTER dedicato, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle 17.00, ai seguenti recapiti:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 – fax 041.5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 – fax 091.6261372.

E-MAIL: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);

CHAT ONLINE disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com)

BACK OFFICE presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza tramite personale incaricato.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo e debitamente sottoscritte, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista, in San Benedetto Ullano ( Cs), alla loc. Frascineto, 10, **entro le ore 12:00 del giorno 11 ottobre 2024**, giorno non festivo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere 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.

L'offerta deve 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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame dell'offerta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerente persona giuridica: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante. b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; d) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.); e) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata; f) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; g) l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita; h) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; i) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di ¼) ; l) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e tributari (I.V.A. o Registro), delle spese di trasferimento e delle spese dell'attività del Professionista Delegato e che il D.M. Giustizia 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, né inferiore al termine minimo di 90 giorni; m) l'importo versato a titolo di cauzione; n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; o) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti: se persona fisica: fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se società o persona giuridica: 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 in corso di validità del/dei rappresentanti legali, nonché numero di Partita IVA; in caso di intervento di un rappresentante volontario: originale o copia autentica della procura; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto; trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità; **assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con specificazione del numero della procedura esecutiva, per un importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

## **ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Avuto riguardo sia alle offerte telematiche che a quelle analogiche, si precisa che:

- 1) salvo quanto previsto dall'articolo 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 compaia o non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 4) 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 la sala d'aste ubicata al VI piano dell'edificio del Giudice di Pace di Cosenza, sito alla Via Antonio Guarasci del Comune di Cosenza;

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nel luogo e nel giorno fissati per la vendita, in precedenza specificati, il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (con le modalità di seguito specificate), prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal Professionista Delegato, che ne controllerà la regolarità, alla presenza 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.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti nella sala d'aste (stanza 1) ubicata al VI piano dell'edificio del Giudice di Pace di Cosenza, sito alla Via Antonio Guarasci del Comune di Cosenza. Pertanto, si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi presso la sala d'aste in tempo utile per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal Gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e di connessione internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili:

- a) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12.00 (dodici) del giorno non festivo precedente quello fissato per la vendita;
- b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato;
- c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove previsto dal mancato deposito della fideiussione, ai sensi dell'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c ;
- d) le offerte pervenute dopo la conclusione della eventuale gara.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 1000,00 (euro mille e no cent), essendo il valore dell'immobile ricompreso fra € 5.000, 00 ed € 50.000,00; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi tre minuti dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In caso di unica offerta.

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

ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un 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 sulla base della offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente; 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, siccome 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 Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista Delegato 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" 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 (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; – qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

## **AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE**



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 punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 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 aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex articolo 573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato o quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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, il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di avvocato che abbia presentato offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare al professionista delegato 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. 588 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 di .....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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota.;* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## **SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE**

– ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita agli immobili dovranno essere obbligatoriamente trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://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.

– ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.M. Giustizia n. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come “mero spettatore” dovranno essere autorizzate dal professionista delegato, 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](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 nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.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.

## **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 dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c, sui siti internet [www.asteannunci.it](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.

Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.
- Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata “Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza.
- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it) – [subito.it](http://subito.it) - [attico.it](http://attico.it) – [idealista.it](http://idealista.it) – [bakeca.it](http://bakeca.it) – [secondamano.it](http://secondamano.it) – e-bay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- Pubblicazione su [immobiliare.it](http://immobiliare.it)
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

- Per ulteriori informazioni rivolgersi al professionista delegato alla vendita e custode Avv. Rosaria Amalia Capparelli al seguente numero di telefono/fax 0984 935472 3335770389, e mail:[studiolegalecapparelli@virgilio.it](mailto:studiolegalecapparelli@virgilio.it).

- Ulteriori informazioni : 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 la Cancelleria del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).”;

San Benedetto Ullano, lì 21.06.2024

Il delegato alla vendita e custode

Avv. Rosaria Amalia Capparelli



