

**avv. Michele Iapicca**  
Via Nicola Serra 109  
87100 Cosenza  
Mob. 3393592088  
0984/022805  
www.iapicca.com

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

### **Procedura esecutiva immobiliare n. 162/2008 REI**

### **Giudice dell'esecuzione dott. Sicilia Giuseppe**

### **Professionista delegato e custode avv. Michele Iapicca**

Il sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 11/12/2023 alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

### **AVVISA**

**che il giorno 21 novembre 2024 alle ore 9,15** dinanzi a sé, presso la sala d'aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, ubicata in Cosenza, presso gli Uffici del Giudice di Pace, via Antonio Guarasci, Piano VI, stanza n. 1, si procederà alla vendita senza incanto con modalità "sincrona mista" ex art. 22 D.M. n. 32/15, degli immobili di seguito descritti, tramite la deliberazione delle offerte pervenute secondo le modalità infra descritte e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c., che unitamente alle parti, sono sin d'ora convocati.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

*- Fabbricato destinato a civile abitazione articolato in piano terra (adibito a ingresso, corridoio, cucina con camino, bagno e ripostiglio – soggiorno con corpo scala che conduce al piano superiore), primo piano (con n. 2 camere da letto e bagno con antibagno) e sottotetto non abitabile (articolato in*

soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e camera da letto), con annessa corte di 234 mq su cui insistono baracca con magazzino da demolire. All'immobile si accede tramite cancello carrabile su corte. L'identificazione catastale è la seguente: fg 8, plla 24 sub 1, Cat. A4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 204,78 (per il fabbricato) e fg 8, plla 24 sub 4 (per la corte). L'immobile è ubicato nel Comune di Marano Principato alla via Pantusa n. 30, a circa 11 Km dal capoluogo e 1,5 Km dai nuclei residenziali del paese. Risulta occupato dai proprietari, dai figli e dalla famiglia della figlia. L'immobile è in piena proprietà degli esecutati.

**Prezzo base € 50.444,00**

(euro cinquantamila quarantaquattro/00)

**Prezzo minimo ammesso è di € 37.833,00**

(pari al 75% del prezzo base – euro trentasettemila ottocento trentatré/00).

**Rilancio minimo € 1.300,00**

(euro milletrecento/00).

Nel caso di gara tra gli offerenti, le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quelle sopra determinate.

Per una dettagliata descrizione del bene e dei relativi dati catastali, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso si fa espresso rinvio alla **relazione dell'esperto estimatore arch. Gemma Potestio**, depositata e disponibile in atti, che deve essere consultata dall'offerente e da intendersi quivi integralmente riportata e trascritta.

Detto elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sui siti pubblicitari specializzati

interoperabili col 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), nonché  
presso lo studio del Professionista Delegato e Custode avv. Michele Iapicca,  
sito in Cosenza alla via Nicola Serra 109 (Tel. 0984022805 – Mob  
3393592088 – [avv.micheleiapicca@iapicca.com](mailto:avv.micheleiapicca@iapicca.com)).

### **MODALITA' VENDITE**

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza  
incanto, nella forma della vendita “sincrona mista”, di cui all’art. 22 D.M. 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 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 lett. b) D.M.  
32/2015.

Pertanto, le offerte d’acquisto potranno essere presentate sia in via telematica,  
che su supporto analogico (cioè in formato cartaceo); coloro che hanno  
formulato offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di  
vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l’offerta su  
supporto analogico partecipano comparando, personalmente o a mezzo  
avvocato delegato, innanzi al professionista delegato nel luogo sopra 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’aste sopra indicata.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia 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 estimatore Arch. G. Potestio. In ogni caso, si avvisa l'aggiudicatario che potrà ricorrere, ove consentito, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 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;

2) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritti nella perizia del predetto CTU (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;

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; 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 occultati 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) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

5) gli immobili saranno venduti liberi da formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche e sequestri), che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ad esclusione di quelle eventuali che siano opponibili (a tal fine si invita l'offerente a verificare sempre la presenza di eventuali trascrizioni/iscrizioni opponibili alla procedura eseguendo visura ipo-catastale sui beni staggiti, presso la Conservatoria dei RR II di Cosenza ovvero a mezzo visura eseguita con i servizi telematici di consultazione Sister offerti dall'Agenzia delle Entrate);

6) qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

7) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla vendita, nonché le spese dell'attività del professionista ai sensi del DM n.227/2015 che verranno comunicati tempestivamente dal professionista delegato e dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo; qualora la somma versata dall'aggiudicatario per i suddetti oneri 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;

8) ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta d'acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

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

10) tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e/o presso la sala d'aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, ubicata in Cosenza, presso gli uffici del Giudice di Pace, via Antonio Guarasci, piano VI, stanza n. 1.

11) possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., nel termine non inferiore a centoventi giorni e non superiore a centosessanta.

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

1) L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità analogica, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, sito in Cosenza (CS), via Nicola Serra 109 piano II, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato 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;

2) sulla busta dovrà essere indicato solo 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 il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) all'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, 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, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché la fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali e dell'offerente;

- in caso di avvocato che presenti l'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 eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a: *'avv. Michele Iapicca delegato proc 162-2008 REI Trib CS'* per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancata comparizione alla vendita;

4) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo, dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o partita

iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presenziare (personalmente o a mezzo avvocato delegato) all'udienza fissata per la vendita. 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 (tale autorizzazione dovrà essere inserita nella busta);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) l'indicazione del professionista delegato;

e) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;

f) il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato (prezzo base con massimo ribasso di  $\frac{1}{4}$ ), a pena di inefficacia;

h) il termine di pagamento del prezzo di aggiudicazione, maggiorato degli oneri tributari e fiscali, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni), con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti;

i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

j) l'importo versato a titolo di cauzione.

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

**PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE.**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. Del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015.

In particolare:

**1.** l'offerente che intende presentare offerta di acquisto in forma telematica, deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. n. 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 (Edicom Finance s.r.l.) 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; la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, co.4 del decreto del Presidente della Repubblica n.68/2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3. Se 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 per la vendita telematica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

In alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 c. 5, D.M. n. 32/2015, a mezzo posta

elettronica certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” di cui all’articolo 2 comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l’offerta;

2. L’offerta telematica, in regola con il bollo elettronico (pagabile, alla fine della procedura di presentazione dell’offerta, su questo indirizzo [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), cliccando su + Nuova Richiesta di pagamento), da compilarsi direttamente sul portale Gara Virtuale, deve necessariamente contenere:

a) i dati identificativi dell’offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva;

b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero ed altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l’indicazione del professionista delegato;

g) la data e l’ora fissate per l’inizio dell’operazione di vendita;

h) il prezzo offerto ed il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (facendo attenzione a non inserire importo inferiore al prezzo minimo ammesso e termini di pagamento superiori a 120 gg);

i) l’importo versato a titolo di cauzione (di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto), con la data, l’orario ed il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera;

k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

**4.** 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.

**5.** Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it o vvero a quello indicato dal portale all'esito della compilazione, entro le ore 12:00 del giorno prima della 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;

**6.** I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il medesimo software utilizzato per redigere l'offerta telematica. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**7.** L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

**9.** L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n);

**10.** Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento;

**11.** Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto;

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

**13.** 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.

**14.** L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui

all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

**15.** Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

**16.** L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**17.** Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

**18.** Si avvisa, inoltre, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero e 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. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

**19.** 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. (per persona da nominare, possibile solo per gli avvocati).

Ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, si precisa che nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) il gestore ne darà notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sul proprio sito internet ed inoltre un analogo avviso sarà pubblicato sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. In tale caso, le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

^^^^^^^^^^^^^^

1) 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 o non compaia nel luogo indicato per l'apertura delle buste;

2) 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.

3) salvo quanto previsto al punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà effettuarsi entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi (IBAN) saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

4) in ipotesi di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, il 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; 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;

5) in caso di mancato pagamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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;

6) il professionista delegato, referente della procedura procederà alla apertura delle buste 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 indicati nell'avviso di vendita.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte telematiche presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sala.

Si precisa, pertanto, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

**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, la stessa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, 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 determinato nell'avviso di vendita.

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, 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.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1) 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;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) 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;

4) 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;

5) 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 cpc, nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che 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 dell'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.

Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestualmente alla stipula del contratto di mutuo, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione di decreto) nell'istanza di partecipazione.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che 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.

E' possibile contattare 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 le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).”

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite anche dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza e dal professionista delegato alla vendita.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblicità notizia, mediante i seguenti adempimenti:

- 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 di

delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , sui siti internet [www.asteannunci.it](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 col Portale delle vendite Pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.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 08/07/2013 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).

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

- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del tribunale di Cosenza sulla web TV

www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).

- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.

- Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata "Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza".

- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).

- Sistema Aste click pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (es. casa.it - subito.it - attico.it - idealista.it - bakeca.it - secondamano.it - ebay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.

- Pubblicazione su immobiliare.it

- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

3) Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa, il medesimo professionista dovrà – una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità sulla base dei costi indicati nel modulo aggiuntivo all'all. 1 della convenzione integrativa tra Tribunale ed Edicom- curare con Edicom gli adempimenti necessari per assicurare dell'avviso di vendita venga data divulgazione, a cura del professionista, almeno

quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o

della data dell'incanto, su:

- Quotidiano del Sud con ribattuta nei 15gg successivi alla prima pubblicazione.

- Pubblicazione sul sito [www.quotidianodelsud.it](http://www.quotidianodelsud.it) tramite il motore di ricerca Edicom.

L'avviso pubblicato su stampa dovrà contenere le seguenti informazioni:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'esecuzione;

c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

j. modalità della vendita (telematica sincrona mista);

k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;

l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;

m. data, luogo ed ora fissata per la vendita

n. orario di apertura delle buste;

o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario

di Cosenza – - Sito internet del Tribunale di Cosenza);

4) Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

5) Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari, i beni in vendita andranno in pubblicità:

- in un termine non inferiore a 120 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso dei primi due esperimenti di vendita;

- in un termine non inferiore a 90 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso del terzo e quarto esperimento di vendita;

la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 120 giorni prima per quanto concerne i primi due esperimenti di vendita (ed almeno 90 giorni prima per quanto riguarda il terzo e il quarto esperimento di vendita) e successivamente all'eventuale asta deserta ininterrottamente fino alla data del successivo tentativo di vendita per ogni ciclo di vendita (4 + 3 + 3).

A tali fini il G.E. autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità faranno riferimento al professionista delegato per il reperimento dei fondi necessari all'espletamento delle pubblicità.

Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato a spese del creditore procedente.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle  
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita  
avv. Michele Iapicca (cell. 3393592088, tel 0984022805 email:  
[avv.micheleiapicca@iapicca.com](mailto:avv.micheleiapicca@iapicca.com); PEC  
avv.micheleiapicca@pec.iapicca.com).

Per informazioni sullo stato di occupazione degli immobili e per visionare gli  
stessi contattare sempre il professionista delegato, agli indirizzi di cui sopra,  
che è stato nominato pure custode giudiziario.

Cosenza, 02 luglio 2024

Il Professionista delegato

*avv. Michele Iapicca*