

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 325/2014 R.G.E.I.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia**  
Professionista delegato alla vendita e Custode: Avv. Lucia Falcone  
Gestore della vendita telematica: Edicom Finance srl

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI**

**in modalità *sincrona mista* ex art. 22 DM Giustizia 32/2015**

La sottoscritta Avv. Lucia Falcone, professionista delegato alla vendita giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giusi Ianni del 30.05.2019, in sostituzione del precedente Delegato rinunciatario,

- Vista l'autorizzazione alla vendita del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Goggiamani, del 05.01.2018;
- Vista la successiva ordinanza di vendita, emanata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giusi Ianni, in data 04.06.2018 e successiva integrazione del 07.06.2018;
- Visto il provvedimento di revoca della vendita programmata per il giorno 29.05.2020 emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giusi Ianni in data 07.05.2020;
- Visto il quarto tentativo risultato infruttuoso;
- Vista la sostituzione del G.D. dr.ssa Ianni con la dr.ssa Savaglio;
- Vista la sostituzione del G.D. dr.ssa Savaglio con la dr.ssa Gioia;
- Visto il verbale di udienza del 10/06/2024 con autorizzazione ad ulteriore esperimento di vendita con Ordinanza del 29/06/2023;
- visti gli artt. 567, 569 e 591 bis e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

Che il giorno **27 del mese di NOVEMBRE 2024 alle ore 09:15** presso la **Sala Aste Telematiche (S.A.T.) - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, Stanza 1, piano sesto**, si terrà la vendita senza incanto innanzi al delegato con modalità *sincrona mista* ai sensi e per gli effetti degli artt 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015 del compendio pignorato come meglio descritto di seguito, precisando sin da ora che le buste contenenti le offerte (telematiche e/o analogiche) saranno aperte lo stesso giorno alle ore **09:15**.

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

**Prezzo base d'asta: € 35.337,54**

**Offerta minima: € 26.503,15**

**Cauzione minima: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

La vendita ha per oggetto la **proprietà per 1/1** di appartamento ad uso Ufficio ubicato nel Comune di Zumpano (CS), zona Industriale località Malavicina alla via Beato Francesco Marino snc. E' inserito al **secondo piano** di fabbricato di complesso multisala e locali commerciali. L'accesso principale, all'immobile è posto sulla parte laterale rispetto alla facciata principale di tutto il complesso

architettonico; si accede tramite scala condominiale o ascensore. L'unità immobiliare è composta da tre vani, un bagno con antibagno e un terrazzo chiuso sui tre lati da cui si accede direttamente dall'appartamento. Il tutto per come descritto nella CTU in atti, di seguito riportata per estratto e alla quale si rimanda:

*“Il bene pignorato in oggetto, si trova nel comune di Zumpano, un comune di 2.570 abitanti nella provincia di Cosenza. L'indirizzo è Via Beato Francesco Marino n°48. Il Terreno dove insiste l'immobile e i terreni annessi si trovano in una zona industriale e commerciale fuori dal centro abitato del comune d'appartenenza. La perizia presa in esame ha come oggetto un appartamento situato all'interno di un complesso condominiale prevalentemente adibito a esercizi commerciali (cinema multisala, negozi, bar, studi privati) e costituito da 3 piani fuori terra e area comuni condominiali. L'apprezzamento di terreno, dove insiste l'intero immobile, è in parte utilizzato come corte comune dello stesso fabbricato e in parte come terreno, utilizzati ad area di parcheggio. Si può accedere all'unità immobiliare presa in esame tramite due ingressi condominiali: un ingresso principale collocato al numero civico 48 dove è collocato il citofono, e un ingresso secondario dotato di scala anti-incendio e porte con maniglioni anti panico. L'appartamento è sito al secondo piano e vi si può accedere tramite una scala interna in muratura o tramite ascensore. L'ingresso principale consente di accedere alle aree comuni quali: corridoi, scale e pianerottoli di sosta.*

#### DESCRIZIONE D'UNITA' IMMOBILIARE

*L'appartamento preso in esame è identificato in catasto al foglio n°8, particella n° 348 sub.43, categoria A/10, classe U, vani 3,5 Superficie Catastale 75 mq. RC euro 614,58. Sito al secondo piano, risulta così distribuito: tre vani, un bagno, un antibagno e un terrazzo. L'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso blindato in legno laccato a base di vernici poliuretatiche. I muri interni dell'appartamento sono realizzati con tramezzature in laterizio posto in opera a coltello, ben ancorati tra loro e alle strutture verticali e orizzontali. Le pareti esterne, così come tutta la struttura dell'intero fabbricato, è una struttura progettata e realizzata in base alla vigente normativa anti-sismica, di cui alla Legge n°64 del 02/02/1974 e alla Legge n°1086 dello 05/11/1971, tenuto conto del D.M. 03/03/1975 e successive modifiche e disposizioni regionali vigenti e del D.M. 16/01/1996 norme tecniche per la costruzione in zone sismiche e del D.M. 20/11/1987 norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e in cemento armato. Relazione e struttura ultimata rilasciata dall'ex Ufficio Genio Civile di Cosenza al Protocollo n° 122751, pratica 2008/2005 classe E del 3/10/2011 e successivo certificato di collaudo protocollo n°129478 pratica 2008/2005 classe E del 6/10/2011. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio pre-verniciato del tipo “a giunto termico”, con vetrate del tipo “vetro-camera” a sistema vasistas anti-ribalta. Le porte interne sono in legno tamburato corredate di maniglie. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di monocottura, così come anche i battiscopa, idonee all'espletamento delle attività e delle destinazioni d'uso dei locali. Gli intonaci sono stati eseguiti in modo convenzionale con impasti di sabbia cemento e/o calce, liscio, a tre strati, tinteggiati con pittura ad acqua per gli interni, e del tipo al quarzo per le pareti esterne. Il bagno tutto completo dei pezzi igienici e dotato di scaldino per la fornitura dell'acqua calda, è rivestito con piastrelline di mosaico sulle pareti ed è privo di area esterna naturale. Fornito di impianto elettrico sotto traccia regolarmente funzionante, dotato di frutti e mascherine, è conforme alle vigenti norme C.E.I e U.N.I.; dotato di quadro comando situato nel primo vano. Non è previsto nessun tipo di fornitura di riscaldamento per l'appartamento. Dai vani n°2 e n°3 si accede tramite infissi al terrazzo esterno. Per una comprensione maggiore degli spazi si rimanda all'(Allegato n°7). L'immobile si presenta in ottime condizioni con finiture di buona qualità sia esterne che interne.”*

#### Dati Catastali e confini:

L'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Zumpano (CS) al Foglio n°8 - Particella n°348 - sub. 43 - cat. A/10 - Classe U- consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale Totale: 75 mq. - Rendita Euro 614,58.

L'unità immobiliare risulta per intero di proprietà del debitore esecutato con ingresso indipendente e servito da parti comuni quali scale di accesso, corridoi e varie aree comuni all'intero edificio. Esiste un regolamento condominiale con le quote millesimali per ogni appartamento.

Destinazione urbanistica:

Come descritta nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

**STATO DELL'IMMOBILE: NON OCCUPATO**

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla 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), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> – <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito internet del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita “sincrona mista” di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance srl, 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 04/08/2017, con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'asta potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea) come precisato nel paragrafo “ Termini e modalità di presentazione delle offerte” del presente Avviso.

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- A) L'immobile, meglio descritto nella perizia di stima indicata, è posto in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 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.
- B) 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.
- C) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- D) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n° 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.
- E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'immobile sia ancora occupato dal

debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura dello scrivente professionista, nominato anche Custode giudiziario.

- F) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad 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.
- G) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, e che saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta indicata nel presente avviso di vendita.
- H) Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari dello stesso Tribunale.

\*\*\*\*\*

## **TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il **termine ultimo** per la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto è fissato entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 26/11/2024**.

La vendita avviene innanzi al delegato con modalità telematica **sincrona mista** (art.22 D.M. Giustizia 32/2015), ed è caratterizzata dalla possibilità di presentare *offerte irrevocabili di acquisto* in modalità telematica (vedi punto A); o in modalità cartacea/analogica (vedi punto B), come di seguito specificato. Legittimato a proporre l'offerta è chiunque, ad esclusione dell'esecutato. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda in modalità cartacea/analogica partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo e nel giorno suindicato : **presso la Sala Aste Telematiche (SAT) – Stanza 1 - Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, piano sesto.**

### **A. Presentazione di offerta irrevocabile di acquisto in MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 32/2015 di seguito riportati:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di codice fiscale o partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - l) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto);

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ai fini della eventuale restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
  - 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;
  - o) l'eventuale recapito di telefono cellulare dove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'IOS.
  3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informativo privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché *i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, c. 4.*
  4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del DPR 68/2015 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 dell'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.
  5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lett. n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
  6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati ad 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).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'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.
4. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'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.
3. 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).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. 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.

\*\*\*\*\*

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.

Si precisa che, nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come individuati dalla citata norma), le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura anche mediante diretto deposito nelle forme tradizionali.

Per le offerte presentate in modalità telematica il versamento della **cauzione** deve essere esclusivamente effettuato, entro i termini indicati precedenti la data dell'asta, a mezzo bonifico bancario intestato alla “*Procedura esecutiva immobiliare n° 325/2014 – Tribunale di Cosenza*” con causale “*Cauzione*” al seguente IBAN c/o Banca Sella:

**IT02A 03268 12000 052914015770**

L'accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto.

Inoltre il sottoscritto professionista delegato AVVISA gli offerenti con modalità telematica che:

- Le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lettera n) del presente Avviso di vendita e che **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.**

- Le offerte di acquisto presentate in modalità telematica potranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite la funzione “Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica” presente all'interno del **Portale delle Vendite Pubbliche** <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Al seguente link è disponibile il file pdf del “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_teleomatica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf)

- L'offerente che intende partecipare alla vendita in modalità telematica potrà avvalersi dell'ausilio di un “Presentatore” dell'offerta che è la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

- 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.

\*\*\*\*\*

**B) Presentazione di offerta irrevocabile di acquisto in modalità cartacea/analogica:**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità cartacea/analogica dovrà:

1. depositare presso lo studio dello scrivente professionista, sito in Cosenza alla via Riccardo Misasi 129 A, entro e non oltre il **termine ultimo** di presentazione delle offerte fissato per il **giorno 26/11/2024 alle ore 12:00** una busta chiusa;
2. sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può 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; il professionista, o in alternativa un suo incaricato, all'atto della ricezione segnerà su ciascuna busta data e ora di ricezione, e provvederà a custodirla fino alla data di apertura;
3. all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla **“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 325/2014” Tribunale di Cosenza** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

- a) I dati identificativi dell'offerente (che potranno variare a seconda che si tratti di persona fisica o persona giuridica) come di seguito precisato:

**Offerente persona fisica** : cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) della persona fisica che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto deve indicare anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

**Offerente persona giuridica** : la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, Registro delle Imprese, della persona giuridica che presenta l'offerta e a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza del legale rappresentante, che sottoscrive l'offerta, recapito telefonico, indirizzo mail o di posta elettronica certificata (PEC) cui ricevere le comunicazioni relative alla procedura.

- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza.

All'offerta di acquisto dovranno essere **allegati**, pena inammissibilità della stessa:



1. Cauzione (per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) versata mediante assegno circolare NT, intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 325/2014” Tribunale di Cosenza**.

Il professionista delegato avvisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse, non si riscontri depositato l' assegno circolare NT, l'offerta sarà considerata inammissibile.

2. Se l'offerente è persona fisica:

- **Documento di identità** dell'offerente in corso di validità (in fotocopia fronte retro); in caso di comunione legale dei beni, fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se la cittadinanza è diversa da quella italiana o di un Paese UE, fotocopia del permesso di soggiorno o del passaporto; in caso di offerte presentate per nome e per conto di minori, fotocopia della prescritta autorizzazione del Giudice Cautelare.

3. Se l'offerente è persona giuridica:

- **Visura camerale** - aggiornata a non più di 10 giorni - dalla quale si evincano i poteri del legale rappresentante sottoscrittore l'offerta ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- **Documento di identità del legale rappresentante** (in fotocopia fronte retro).

\*\*\*\*\*

## ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

**Gestore della vendita telematica:** Edicom Finance S.r.l.

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

Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923

Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372

Indirizzo mail : [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato

Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) [www.doauction.com](http://www.doauction.com)”

\*\*\*\*\*

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **27.11.2024 alle ore 09:15** si svolgeranno le operazioni di vendita competitiva con modalità sincrona mista. Si procederà all'accesso al portale di vendita a alla rilevazione delle offerte presenti nonché all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate in via telematica o analogica e al successivo esame delle stesse al fine di verificarne l'efficacia, alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega nella **Sala Aste Telematiche (SAT) Stanza 1 - Palazzo**

dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via A. Guarasci, sesto piano e di quelli presenti *on line*, all'interno del portale <http://www.garavirtuale.it>.

Saranno dichiarate **inammissibili**:

- le offerte presentate in via telematica e/o analogiche depositate oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite nel presente Avviso;
- le offerte inferiori al prezzo a base d'asta del Lotto, come sopra indicato nel presente Avviso;
- le offerte non conformi alle indicazioni contenute nel presente Avviso e/o carenti della documentazione richiesta.

\*\*\*\*\*

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

#### A. In caso di UNICA OFFERTA

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata e/o analogica, pari o superiore al prezzo a base d'asta come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se l'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente Avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà 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;

#### B. In caso di OFFERTE PLURIME

In caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte personalmente, tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore ad euro 1.000,00**.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 minuti**, dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di **3 minuti** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci saranno effettuati.

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci (durata della candela telematica).

Qualora la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa il professionista delegato terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- I. dell'entità del prezzo;
- II. delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, con l'avvertenza che, nel caso in cui il minor termine indicato dall'offerente per il pagamento sia stato determinante per l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo a pena di decadenza;
- III. dell'ammontare delle cauzioni prestate.

Nell'individuare l'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 sarà senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o vantaggiosa risulterà inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

\*\*\*\*\*

#### **ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO**

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 all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta.

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 intestato alla procedura esecutiva immobiliare 325/2014 – Tribunale di Cosenza acceso presso banca BPER, utilizzando il seguente

**IBAN: IT24K0538716201000003089835**

L'aggiudicatario verserà direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo comunicato dal professionista relativo, alle somme necessarie per le spese della procedura, nonché per la eventuale definitiva liberazione del bene, 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 15 giorni dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita. 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.

\*\*\*\*\*

#### **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 prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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 o delle persone per le quali ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata 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 mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito .... Del ..... rep. .... E che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca do 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.

\*\*\*\*\*

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente Avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi a carico del *Gestore della vendita telematica* in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno **90 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte:

1. Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> – <https://pvp.giustizia.it/pvp> ai sensi dell'art. 490 comma 1 e art. 631 bis c.p.c.;
2. Avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, 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**, **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**;

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.

Il professionista Delegato provvede alla pubblicazione del seguente Avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://portelevenditepubbliche.giustizia.it>

\*\*\*\*\*

### **SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI INFORMAZIONI**

Le richieste di visita dell'immobile dovranno 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.

In alternativa richieste di visita dell'immobile, richieste di informazioni e documentazione, oltre a quelle disponibili sui siti sopra indicati, potranno essere presentate al Custode e Delegato Avv. Lucia Falcone con studio in Cosenza, alla via Riccardo Misasi 129A, tramite e-mail: [segreteria.lfalcone@gmail.com](mailto:segreteria.lfalcone@gmail.com); cellulare: 328 843 8672 o telefono: 0984 74319.

Cosenza, 05/07/2024

Il Custode e Delegato  
Avvocato Lucia Falcone  
(*firmato digitalmente*)