

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**G.E. Dott. ssa Assunta Gioia**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 129/2018**  
**Delegato alla vendita e Custode Giudiziario dott. Paolo Miceli**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILI A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto Professionista Delegato, dott. Paolo Miceli  
- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Ianni Giusi del 19.11.2019  
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis, e segg. c.p.c.;;  
- visto il d.l. nr. 83/2015 per come convertito in legge nr. 132/2015;

**AVVISA**

Che il giorno 10.02.2025 alle ore 10:00 dinanzi a sé, presso la sala d'asta sita in Cosenza, Via Antonio Guarasci, piano VI alla stanza n. 1 all'interno del Palazzo dell'ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 cpc e dell'art. 22 DM 32/2015, anche in riferimento alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, degli immobili di seguito indicati, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte saranno aperte lo stesso giorno.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:** *piena proprietà unità immobiliare situata nel comune di Cosenza (CS), alla Via Manlio Rossi n. 3 censita al foglio di mappa n° 7 particella n° 299 sub 9 zona censuaria 2, cat. A3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 244,03. (Risulta necessario aggiornamento catastale con la rappresentazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare)*

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato di forma allungata che presenta i caratteri propri dell'edilizia economica e popolare anni 50. Sono presenti quattro livelli in muratura e le abitazioni sono localizzate in corrispondenza di ogni piano. L'accesso all'unità immobiliare è garantito da un vano scala posto al lato nord. Essa è composta da quattro vani e mezzo catastali: ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno. La superficie utile è pari a 74,47 mq, esclusi i due balconi (di 10,20 mq e 2,25 mq). Sono presenti alcune difformità/abusi edilizi (incremento volumetrico, chiusura balcone con pareti in vetro e struttura metallica, ampliamento altro balcone) In ordine a detti aspetti, si rinvia alle risultanze contenute nella relazione peritale. Stato dell'immobile: Occupato dal debitore.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto estimatore, depositata e disponibile in atti in cancelleria del Tribunale di Cosenza- Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente e che si intende qui, integralmente riportata e trascritta.

**PREZZO BASE:** euro € 60.690,89 (sessantamilaseicentonovanta/89)

**OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE** pari ad euro 45.518,16 (quarantacinquemilacinquecentodiciotto/16) (pari al 75% del prezzo di base d'asta).

**CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto.

Pertanto, con il ribasso consentito, l'offerta non potrà essere inferiore ad € 45.518,16.

**RILANCI MINIMI IN CASO DI PIU' OFFERTE (GARA):** Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte non inferiore ad € 1.213,81 (2% prezzo base d'asta)

Saranno considerate valide le offerte inferiori ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato pertanto, con il ribasso consentito, l'offerta non potrà essere inferiore ad € 45.518,16. In caso di presentazione di più offerte si svolgerà la gara tra gli offerenti tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta.

\*\*\*

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto con le forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 DM 32/2015, per il tramite della società Ediservice s.r.l. quale gestore della vendita telematica, facente parte della rete d'impresе Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. DM 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) – PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017.

Le offerte d'acquisto potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cartaceo) secondo le indicazioni che seguono. Coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle

operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che formuleranno l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato nel luogo e data fissate per la vendita e sopra indicate.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

I beni vengono venduti con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 380/2001) ed è disposta a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità né può 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.1980 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per gli immobili venduti non è stata fornita l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

Per la realtà giuridica e per ogni ulteriore notizia riguardante gli immobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima completa di fotografie dei beni presente in atti.

Gli immobili vengono venduti liberi da trascrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora gli immobili siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario ove nominato.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto anche al pagamento dei compensi (DM 227/2015) spettanti al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché all'anticipazione delle somme degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che saranno successivamente restituiti all'aggiudicatario a cura della procedura.

L'importo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario verranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

In caso di eventuale richiesta ex art. 41 TUB 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 ordinanza che dispone la vendita, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versata sul conto della procedura; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza di pagamento rilasciata dall'istituto di credito.

Ai sensi dell'art. 571 co. 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art 579 ult. co. c.p.c.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Cosenza al Viale Cosmai n. 42 scala C (già n.16) (tel. 0984483634; cell: 349.7582416; pec: paolomiceli@pec.it; e-mail: studiopaolomiceli@gmail.com)

### **DISCIPLINA DELLE VENDITE**

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

Per partecipare alla gara in modalità analogica sarà necessario presentare offerta irrevocabile in busta chiusa entro le ore 12 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita presso lo studio del Professionista delegato, sito in Cosenza al Viale Cosmai n. 42 scala C (già n.16).

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la data della vendita e il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente).

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro.

L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, dovrà 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; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dichiarazione di "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine anche agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze".
- f) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria ex art. 576 c.p.c.

**All'offerta deve essere allegata, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione (rifiuto dell'acquisto).**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA (D.M. 32/2015)**

Per partecipare alla gara in modalità telematica sarà necessario presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto nelle forme di cui all'art 12 co. 4 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015 sotto riportato, ossia trasmettendo l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (PEC-ID), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Ediservice srl direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) alla 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, sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 DM 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 ss. DM 32/2015 ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, potrà validamente compilare l'offerta solamente 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 e depositato entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'offerta telematica deve essere presentata secondo le prescrizioni degli artt. 12 e ss. DM 32/2015 che qui si riportano:

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

**1.** L'offerta per la vendita telematica deve 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 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;
- 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, 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 8 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-2code dell'International Organization for Standardization.

**3.** L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 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'articolo 13, comma 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 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.

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'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.

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 9 tecniche di cui all'articolo 26.

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

1. 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).

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 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.

#### ***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.

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.. Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma) 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

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematica, la **cauzione** deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Ediservice s.r.l. alle seguenti coordinate bancarie **IBAN IT02A0326812000052914015770 (Banca Sella)**; tale accredito deve avere luogo

non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragione 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.

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

Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del Dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta di intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

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

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

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 11 14:30 alle 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede Venezia-Mestre tel 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel 091.7308290 fax 091.6261372; Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

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

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche ed analogiche e prenderà atto delle offerte presentate, esaminandole all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora sopra indicate.

Le modalità di apertura delle buste saranno le seguenti:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato - che ne controllerà la regolarità - e degli offerenti e saranno inseriti 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 aste.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea 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 delle credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore della vendita almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per vagliare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore a quello sopra indicato. La gara verrà dichiarata chiuso trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta al rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

#### **In caso di offerta unica:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa verrà 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 opererà 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;
- 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 opererà 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 dell'offerta più alta. 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 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 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.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia offline il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa tenendo conto del prezzo; a parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che prevede 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 fra 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 almeno pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato.

Nel caso l'offerta più alta o 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 all'unico offerente.

L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta comunque non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. 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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

- 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;
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 formulato 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 5 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 eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento verrà effettuato in 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 con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... rep. ... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il

Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revocazione dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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 compaia il giorno fissato per la vendita.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno essere 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.

Che, ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili 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). 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. Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato sito in Cosenza, Viale Cosmai n. 42 scala C (già n.16) (tel. 0984483634; cell: 349.7582416; pec: [paolomiceli@pec.it](mailto:paolomiceli@pec.it); e-mail: [studiopaolomiceli@gmail.com](mailto:studiopaolomiceli@gmail.com))

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Della vendita ne è data pubblica notizia, mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
- 2) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della 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 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, 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).

Cosenza li, 17.07.2024

Il Professionista delegato  
Dott. Paolo Miceli