

Studio Legale
avv. Stefania Giordano
via V. Mazzola,28 -87046-Montalto Uffugo (CS)
- cell.3456485305-mail: stefygiordano@libero.it
pec: stefygiordano@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 241/2015 R.G.E.I.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE- DOTT.SSA GIOIA ASSUNTA-
Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Stefania Giordano

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Stefania Giordano, professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, giusta ordinanza di delega del Sig. G.E., Dott.ssa Ianni Giusi, del 14.12.2018, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., visto l'esito negativo del terzo esperimento di vendita celebrato in data 03.05.2024, viste le disposizioni di cui al provvedimento emesso, a scioglimento di riserva, in data 8.06.2023,

RENDE NOTO

che il **3 Aprile 2025, dalle ore 09:15 alle ore 09:30**, dinnanzi a se, nella stanza 1, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, alla via Antonio Guarasci, Piano VI, giusta convenzione intercorsa con EDICOM, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista", tramite la deliberazione delle offerte pervenute secondo le modalità in fra descritte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito meglio descritti:

IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

-LOTTO UNICO-

Piena proprietà : Piena proprietà per 1/1 ed in regime di separazione dei beni.

Prezzo base d'asta € 435.200,00 (prezzo ribassato del 20%).

Limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo: ribasso pari ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base)
€ 326.400,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

Descrizione degli immobili

Villa con annessa Corte e Terreno, quest'ultimi (corte e terreno) adibiti a giardino con retrostante Piscina e legnaia, a servizio della Villa. Gli immobili, sono ubicati in via Padula Due Forni n.30, nella zona residenziale, posta a valle del Comune di San Pietro in Guarano (CS)-Zona confinante con il territorio del Comune di Castiglione Cosentino (CS)-. Gli stessi immobili, sono confinati all'interno di una cinta muraria con sovrapposta ringhiera metallica, dotata di due ingressi uno carrabile e pedonale, l'altro solo pedonale. Il fabbricato è stato costruito tra gli anni 1999/2000, con struttura portante in c.a. e con particolare finitura e cura degli interni, ed è costituito da: -un Piano Seminterrato Primo, adibito per una parte a Tavernetta, Cantina-Deposito- Bagno, per complessivi 190,00 mq lordi, più un Androne (ex portico), di 13,00 mq lordi e per la restante parte a Garage, per 97,00 mq lordi, inoltre su tre lati esterni dello stesso Piano Seminterrato Primo, si sviluppa un cunicolo praticabile, adibito a deposito ed alloggiamento di apparecchiature impiantistica idraulica-termica, per complessivi 103,00 mq lordi; -un

Piano Terra, connesso con una parte di un Piano Ammezzato, adibito ad Abitazione, costituito da ingresso, disimpegno, studio/soggiorno, pranzo/cucina, due camere da letto, entrambe con annessi bagno e spogliatoio, da un bagno a servizio del Piano e da una lavanderia /stireria, per complessivi 228,00 mq lordi; -da un Piano Ammezzato connesso con il Piano Primo, adibito ad abitazione costituito da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, posti al piano ammezzato e da soggiorno, due camere da letto, entrambe con annessi bagno e spogliatoio, uno studiolo, un bagno a servizio della parte del piano ammezzato e del primo piano e da una lavanderia/stireria, per complessivi 189,00 mq lordi, inoltre il Piano Primo è dotato di balconi per complessivi 50,00 mq lordi. Corte del fabbricato e del terreno confinante con la stessa Corte, adibiti a Giardino, con retrostante legnaia e piscina, il tutto a servizio della Villa, misurano circa 2.250,00 mq.

Identificazione catastale degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati risultano censiti nel N.C.E.U. e T. del Comune di San Pietro in Guarano (CS) , in via Padula Due Forni n.30, il **fabbricato**: al foglio n.28, part.lla 1042, sub 1, PS1°-T-1°, Cat. A/7 (abitazione in Villino), Cl.U., consistenza 8 vani, R.C. € 640,42 e sub2, PS1°, Cat. C/6 (Garage), Cl.U., consistenza 104 mq, R.C. € 300,78; il **terreno** allo stesso foglio 28, part.lla 391, consistenza 924 mq, cl.2, qualità ficheco, R.D. € 4,06, R.A. € 3,34.

Il Fabbricato risulta privo del certificato di agibilità.

Gli immobili pignorati risultano occupati dal debitore e della propria famiglia.

Il tutto come meglio descritto in CTU, anche in ragione di eventuali accessori e/o difformità urbanistico-catastali, cui si rimanda.

Il muro di cinta dell'immobile ha subito un cedimento interessando la parte confinante con una stradina pubblica.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I) Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle 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 S.R.L., quale gestore della vendita telematica, facente parte della rete d'Imprese Gruppo Edicom, come previsto nella Convenzione per l'Integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.04.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società EDICOM, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e ss. D.M. 32/2015, con il sito internet www.garavirtuale.it-PDG d'iscrizione n. 3 del 4.08.2017;

II) Le offerte d'acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea").

Coloro i quali formuleranno l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

Coloro che formuleranno l'offerta su supporto analogico, parteciperanno, comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sottoindicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte;

III) Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26.02.2015 n.32 artt. 12 e ss., nonché depositate secondo le modalità riportate nel manuale utente pubblico pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e quanto stabilito nel presente avviso di vendita;

IV) 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, nel luogo e nella data indicati per la vendita;

V) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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 e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui all'art. 40

L.47/1985 ed all'art. 46 comma 5 D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento);

VI) 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. 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;

VII) La vendita 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo del lotto, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

VIII) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese della procedura;

IX) Con riguardo all'attestazione di prestazione energetica degli immobili oggetto di vendita, si rimanda a quanto specificato nella richiamata perizia tecnica;

X) Qualora l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

XI) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;

XII) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

XIII) La relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c., richiamata nel presente bando, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti internet pubblicitari specializzati: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, 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 di Postale 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. Ciò sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

XIV) L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza, sede del Tribunale, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria;

XV) Tutte le attività, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso la stanza 1, sala d'aste della società EDICOM, sita in via Antonio Guarasci, Piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza;

XVI) Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, visto il D.M. del 15 ottobre 2015 n. 227, poste a carico dello stesso aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

XVII) Le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. possono essere proposte entro il termine non inferiore a centoventi giorni e non superiore a centosessanta;

XVIII) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

XIX) Per ogni, ulteriore, condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento ed alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it, nonché alle norme di legge.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. Del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015 ed a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

-MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA-

1.L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica", deve ai sensi dell'art. 12 comma 4, D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (PEC-ID), che potrà essere richiesta direttamente al gestore della vendita telematica, EDICOM FINANCE S.R.L., direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it, dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso saranno rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante trasmissione al gestore della vendita telematica, EDICOM, di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma digitale, di cui 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'art. 26 del citato D.M.. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine dovrà essere estratta dal passaporto. Il responsabile per i sistemi informatici autorizzati del Ministero verificherà, su richiesta dei gestori, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto e li iscriverà in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero. In alternativa, l'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, potrà essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. 32/2015, a mezzo di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita immobiliare".

2. Ogni offerente, esclusi il debitore ed i soggetti non ammessi alla vendita, ai sensi dell'art. 12 e ss. del D.M. 32/2015, potrà validamente compilare l'offerta utilizzando il software realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite portale del gestore della vendita telematica nella scheda di dettaglio del lotto di interesse. Il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello della data stabilita per l'esame delle offerte.**

L'offerta per la vendita telematica deve necessariamente contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita Iva;
- b) L'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del professionista delegato 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;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
- l) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- m) 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;
- n) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) Qualora l'offerta fosse formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;
- p) Qualora l'offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere anche indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- q) Qualora l'offerente fosse minorenne l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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. L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o del procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

5. 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'art. 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 allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi degli elementi attivi. I documenti allegati saranno cifrati mediante il software realizzato dal ministero della Giustizia.

7. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata sarà automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Il software di cui all'art.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 di cui all'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art.12, comma 1, lett. a), n) ed o).

8. Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche la cauzione deve essere versata mediante accredito a mezzo bonifico del gestore EDICOM FINANCE S.R.L., utilizzando le seguenti coordinate bancarie:

* Codice IBAN del Gestore da indicare per il versamento della cauzione esclusivamente in ipotesi di presentazione di offerta telematica (non per le offerte analogiche):

IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Stella;

9. Il professionista delegato avvisa che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero ne darà notizia preventivamente ai gestori della vendita telematica mediante avviso pubblico sui propri siti internet, ove sarà eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tali casi l'offerente potrà presentare l'offerta a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario preso 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. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

10. Tale accredito dovrà avere luogo entro e non oltre giorni 5 (cinque) prima della scadenza del termine entro il quale potranno essere proposte le offerte d'acquisto. Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente, la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.

11. Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica sarà possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: <http://pst.giustizia.it/PST/resouces/cms/documents/Manualeutente> e presentazione offerta telematica PVP.pdf.

-MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA-

(IN BUSTA CHIUSA)

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità analogica dovrà presentarla, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello stabilito per la vendita**, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Stefania Giordano, sito in Montalto Uffugo (CS), 87046, via V.Mazzola, 28, direttamente a questi o a persona addetta a tale operazione, in busta chiusa, recante all'esterno esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che potrà anche essere una persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione dovrà 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.**

-ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA-

L'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

1) L'offerta d'acquisto, sulla quale dovrà essere apposta marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

2) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata da società o persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del rappresentante legale;

a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

b) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta, indicato nel presente ordinanza avviso di vendita, purché nei limiti di un quarto;

c) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);

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

e) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

g) l'indicazione del professionista delegato;

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

l) l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cosenza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate in cancelleria;

m) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Stefania Giordano, procedura esecutiva n.241/2015, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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; quest'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 quando disposto nel successivo punto n.4), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di

giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

4) 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 (quindici) giorni dall'aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché 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 (dieci) 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 grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

5) 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

6) Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte analogiche e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, ove ritenute valide ed efficaci, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso.

7) Il professionista redigerà verbale delle relative operazioni inerenti alle offerte di acquisto, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si volge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32. Il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata procura speciale di cui all'art. 579, comma e c.p.c. Copia del verbale d'asta verrà depositato a mezzo p.t.c. nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo.

8) Il professionista delegato provvederà a ricevere ed autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., oltre che comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue.

9) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c., l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta comunque non inferiore al termine minimo di 90 (novanta) giorni, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista delegato.

10) 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 delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data

non successiva alla vendita stessa.

11) 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 dovrà essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata dal 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 saranno esclusivamente a carico del creditore.

12) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Conformemente a quanto stabilito 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 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 stabilito dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia dell'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.

13) In caso di mancato versamento del saldo prezzo sempre tramite bonifico bancario sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.. Agli offerenti non risultanti aggiudicatari la caparra verrà restituita detratte solo le spese vive per il bonifico o per l'emissione dell'assegno circolare di restituzione.

14) Il professionista provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma).

15) Il professionista predisporrà il decreto di trasferimento che trasmetterà senza indugio al G.E. unitamente nel fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. Il professionista trasmetterà all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituirà allo stesso le somme residue risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dando atto nel progetto di distribuzione.

16) Nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, il professionista delegato fisserà, immediatamente, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art.591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari.

-DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE-

***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, essa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta fosse 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 disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta fosse inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora un creditore abbia proposta 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 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 prederanno parte in via telematica e degli offerenti analogici, che vi prederanno parte comparando personalmente, sulla base dell'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 parteciperanno personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da quest'ultimi dovranno essere riportati nel portale 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 verranno effettuati.

Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che avesse proposto l'offerta più vantaggiosa (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 risultasse pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

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

- qualora un creditore avesse proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore avesse proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

1) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite telematiche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. e dell'art.631-bis c.p.c..

2) Diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e delle relazioni di stima redatte dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c., saranno pubblicati, 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 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. 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 include i seguenti canali pubblicitari:

-Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo);

-Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG dell'8/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo);

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

- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relativa 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 interoperabili 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 targhet 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-e-bay 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) 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 c.c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

AVVERTE

- a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, potrà, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza potrà essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito.
- b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., qualora non fosse stata proposta istanza o essa non fosse stata accolta, il rinvio della vendita potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che avessero prestato cauzione ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. Consenso che dovrà essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara e dell'incanto.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.R.L., sede di Venezia-Mestre: tel. 041 5369911-fax 041 5361923- sede 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>)".

INFORMA

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c la richiesta di visita all'immobile dovrà obbligatoriamente essere trasmessa tramite il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it), accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita della schede del lotto e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione. Gli interessati a presentare offerta di acquisto avranno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La perizia di stima e la relazione di risposta ai quesiti del CTP, richiamate nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionati sui siti pubblicitari specializzati, interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento ed alle condizioni generali sul portale del gestore www.garavirtuale.it, nonché alle norme di legge.

Montalto Uffugo-Cosenza, li 31.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Giordano

