

## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

### Sezioni Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

Professionista delegato nonché Custode Giudiziario Dott.ssa Cecilia Carrisi

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n.ro 140/2020 Reg. Esec. Imm.

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILIARI PARTECIPAZIONE MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Cecilia Carrisi, commercialista con studio in Cosenza alla Via Eugenio Martorelli n. 28/A, professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, giusta ordinanza di delega del 28/09/2021, visti gli artt. 591 bis, 569 e segg. c.p.c. come modificati dal D.L. nr. 83/2015 convertito con modificazioni in Legge nr. 132/2015; Visto il provvedimento del G.E. del 28/09/2021, tenuto conto del verbale di udienza del 3/7/2024;

#### RENDE NOTO

che, presso la sala aste, stanza n. 1, messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, nel Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, piano VI, via Antonio Guarasci, è fissata per il giorno **17 Aprile 2025**, alle **ore nove minuti quindici** (ore 09:15), **la vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"** ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, della proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione così individuati

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**UNICO LOTTO prezzo base Euro 481.600,00** (Limite dell'offerta al massimo ribasso, c.d. prezzo minimo: ribasso pari ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base Euro **361.200,00**), Rilancio minimo in caso di più offerte valide, non inferiore ad Euro 2.000,00:

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**. (In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore ad €100.000,00, con rilanci minimi di almeno €2.000,00 (duemila)).

La gara dovrà dichiarata chiusa quando siano trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Piena proprietà di complesso industriale, sito in Rende (CS) alla Via Carlo Carrà I Traversa, costituito da un capannone a piano terra, compresa corte esterna recintata e pavimentata, con annesso fabbricato direzionale dell'attività industriale, con locali a servizio a piano terra (mensa, spogliatoio con n°3 wc), 3 locali oltre ingresso-corridoio, bagno e deposito al primo piano, e 3

locali, oltre ingresso-corridoio, bagno e due ripostigli, al secondo piano, nonché locali deposito a piano terra, da demolire (part.lla 1636).

Il complesso industriale confina a Nord-Ovest con la part.lla 1649 (di proprietà di altra ditta), a Nord-Est con la Via Carlo Carrà I Traversa, da cui ha accesso, a Sud-Est con la part.lla 227 (di proprietà di altra ditta), a Sud-Ovest con le part.lle 427 e 1723 (di proprietà di altre ditte) e a Nord-Ovest con la part.lla 1049 (di proprietà di altre ditte).

L'unità immobiliare, identificata al N.C.E.U. del Comune di Rende al **Foglio 37**, risulta così censita:

- **part.lla 224** cat. D/7, p.T., P.1 e P.2, rendita €1.704,31,
- **part.lla 1636 sub 1** cat. C/2 cl 2 cons. mq 27 rendita €83,67;
- **part.lla 1636 sub 2** cat. C/2 cl 2 cons. mq 19, sup. catastale mq 21, rendita €58,88.

Il capannone a piano terra ed i locali a piano terra e 1° piano del fabbricato direzionale risultano locati. Il locale di cui alla part.lla 1636 sub1 è anch'esso locato.

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria ed atto di pignoramento immobiliare.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di perizia dell'esperto estimatore in atti, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto ciò che non è espressamente indicato nel presente avviso.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

La modalità di svolgimento della vendita è quella della sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 32/2015 per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita quella **sincrona mista**, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sopra indicato e precisamente presso la sala aste, stanza n. 1, messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, nel Palazzo che ospita gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, piano VI, via Antonio Guarisci.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto del 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg.. depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito nel presente avviso di vendita.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti innanzi al suddetto professionista sia quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato che è anche custode, presso la sede del **Palazzo del Giudice di Pace**, sito in Cosenza alla Via Antonio Guarisci, piano VI – stanza nr. 1.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve osservare le seguenti indicazioni:**

- ai sensi dell'art. 12 c. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*";
- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, l'offerta andrà compilata attraverso 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 (in formato xml) ed inviato (unitamente al file xml comprovante il pagamento del bollo - da pagare connettendosi al sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), sezione "pagamento di bolli digitali") all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte. La dichiarazione così precompilata dovrà necessariamente contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del professionista delegato;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);

- i) l'importo versato a titolo di cauzione (l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto);
  - j) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione;
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
  - l) 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;
  - m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- Allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - Procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustiziazia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;
  - 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.
  - L'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto trasmessa con modalità telematica dovrà essere trasmessa ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. l) del presente avviso di vendita.
  - 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.

- Nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone è necessario allegare, 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,
- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c.
- Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del Gestore Edicom Finance srl alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella; tale bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato, non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Per ragioni di segretezza dell'offerta il bonifico dovrà riportare quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione" senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Il bonifico dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. 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, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza. Lo scrivente 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 si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore 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.

Si precisa, inoltre, che per l'invio dell'offerta, l'offerente può anche avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

Per maggiori dettagli e 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**

Gestore Edicom Finance Srl:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911;

sede di Palermo: tel. 091.7308290;

chat online disponibile sul portale: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Assistenza Vendite Telematiche: tel. 041 8622235.

Back Office c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza con personale qualificato.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA**

**L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "analogica" (cartacea) deve osservare le seguenti indicazioni.**

- Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto (previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 339/6358758), in bollo, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Cosenza alla via E. Martorelli n. 28/A, entro le ore dodici (12,00) del giorno non festivo che precede la vendita;
- all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché copia del bonifico bancario eseguito per il versamento della cauzione, come di seguito specificato. (Sulla busta sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e comunque per almeno 120 giorni, in regola con il bollo, dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;

- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto);
- j) la data ed il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo ove ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità analogiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie IBAN IT41R0303216201010000486269 c/o Banca Credem; tale bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato, non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

### **INDICAZIONI OPERATIVE**

La perizia dell'esperto, unitamente agli allegati, è disponibile per la consultazione, insieme all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

L'udienza per l'apertura delle buste (sia quelle criptate che quelle analogiche), l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti (sia quelli presenti in aula, sia quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita), avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, esclusivamente il giorno fissato per l'asta presso la sala asta – stanza n. 1 - sita all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace, in Cosenza Via Antonio Guarasci, piano VI.

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

Saranno quindi aperte le buste contenenti le offerte con le seguenti modalità:

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

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti fisicamente mediante lo schermo presente nella sala d'asta. Si precisa quindi che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per presentazione dell'offerta in forma telematica, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore delle vendite, almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad Internet per validare i rilanci e le offerte

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

In caso di unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

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

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 2%** del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 € con rilanci minimi di almeno 2.000 €(duemila).



**Nel caso di specie i rilanci dovranno essere almeno pari ad €2.000,00.**

La gara dovrà dichiarata chiusa quando siano trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tener conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo; (II) dell'ammontare delle cauzioni presentate; (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile, stabilito a norma dell'art. 573 c.p.c. c.2, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato nel termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, - IBAN IT41R0303216201010000486269 c/o Banca Credem.

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 saranno rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 dalla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

#### **ULTERIORI INDICAZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- Se l'offerente è persona fisica dovrà indicare: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale 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, che diverrà contestatario del bene; se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione, da allegare, del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità; se persona giuridica: la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza e se questa non ricade nel Comune ove viene effettuata la vendita, dovrà eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
- **L'offerente dovrà fornire l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.**

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- A. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore in atti (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 c. 5 DPR 380/2001 e 40 c. 6 L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- B. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 di prezzo).

- C. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 dall'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 al alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.
- D. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base, come sopra determinato.
- E. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, le spese inerenti il trasferimento degli immobili e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. In ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta – effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento -, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), dovranno essere versate dall'aggiudicatario al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione. Ove detta somma, per qualsiasi motivo, dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

- F. Ai sensi dell'art. 571 c. 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- G. 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 essergli effettuate in Cancelleria.

## **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

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

La perizia di stima, richiamata dal presente bando, le foto, l'ordinanza e il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il portale delle Vendite Pubbliche: [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).

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), nonché alle norme di legge.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita va pubblicato, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche a sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. *almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.*

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita, l'ordinanza, la perizia di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, va pubblicato sul portale di competenza della società di gestione della vendita ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c. *almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.*

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato e custode dott.ssa Cecilia Carrisi (tel.339/6358758; e-mail: [ceciliacarrisi@hotmail.com](mailto:ceciliacarrisi@hotmail.com)) e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 – Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)., Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

Cosenza, lì 31 ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
dott.ssa Cecilia Carrisi

