

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. Giuseppe Sicilia**  
**Professionista Delegato: Dott.ssa Rosa Salerno**  
**Procedura di espropriazione immobiliare nr. 302/2011 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA  
DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, Dott.ssa Rosa Salerno,

- vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita emessa dal G.E. in data 12.12.2023;
- preso atto della relazione di perizia depositata in data 16.03.2015;
- visti gli artt. 569, 576 e 591-bis, e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **06 Maggio 2025 alle ore 17:00**, si procederà alla **vendita senza incanto sincrona con modalità telematica** ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** (piena proprietà)

**Prezzo base:** Euro 55.146,96 (Euro cinquantacinquemilacentoquarantasei/96)

**Prezzo minimo:** Euro 41.360,22 (Euro quarantunomilatrecentosessanta/22) pari al 75% del prezzo-base;

**Rilancio minimo:** Euro 1.000,00 (Euro millecinquecento/00)

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

Immobile costituente porzione di un maggior fabbricato a tipologia quadrifamiliare, ubicato nel comune di Carolei (CS), alla c/da Vadue, Via Nazionale n. 56, comprendente corte esterna delimitata. Il fabbricato, interamente destinato a civile abitazione si sviluppa in altezza per due piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato e al sottotetto. L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è posta al secondo piano fuori terra e si compone di un'ampia zona ingresso connessa direttamente con un grande soggiorno, un vano letto, una cucina con ripostiglio, nonché il locale bagno e un ulteriore ripostiglio. Le finiture interne appaiono di buon livello, presentando pavimentazioni e rivestimenti di tipo ceramico, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successiva tinteggiatura con pittura di tipo lavabile. Gli infissi esterni, così come il portoncino d'accesso sono in legno massello con riquadri in vetro protetti esternamente da persiane alla romana e battente nel medesimo materiale; le porte interne sono del tipo in legno massello in porte chiuse e in parte con riquadro in vetro. L'immobile è dotato di impianto idrico/scarico e di impianto elettrico.

La detta unità immobiliare, costituente appartamento, è censita al N.C.E.U., al Foglio di mappa n. 01, particella n. 353, sub 5.

Stato dell'unità immobiliare: occupata dal debitore.

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita, e in merito alla descrizione

degli immobili, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, ecc., **si richiama quanto esposto dal C.T.U., Ing. Vincenzo Schirinzi**, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale e nelle successive integrazioni.

**Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nelle forme della vendita “sincrona telematica” ex art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Gruppo Edicom S.p.A.**, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017, con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2, lett. b), D.M. 32/2015. Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate solo in via telematica);

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015, n. 32, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi per intero richiamata e trascritta), nonché **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge 28.02.1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2011, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali e le spese di trasferimento derivanti dalla vendita, (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta - imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50 % del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali) saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo (120 giorni dall'aggiudicazione). Ove detta somma 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.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate da professionista delegato presso il suo studio.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (nella specie, il comune di Cosenza) *ex* art. 582 c.p.c., in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il **codice IBAN**, verso il quale poter effettuare il versamento della cauzione, è il seguente: **IT02A 03268 12000 05291 40157 70, Banca Sella**.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Ove nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulla stessa, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

L'offerente deve presentare **offerta con modalità telematica** accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge, alternativamente, ai seguenti indirizzi:

- <https://pvp.giustizia.it>;
- <https://venditepubbliche.giustizia.it>,
- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerente deve, ai sensi dell'art. 12, co. 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".

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia, n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

#### ***Art. 12***

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con 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 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 *referimenti 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 dell'offerta con i documenti alla stessa allegati, mediante strumenti informatici, sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art. 13**

#### ***Modalità di trasmissione dell'offerta***

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati 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 e 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.

### **Art. 15**

#### ***Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia***

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica, preventivamente, ai gestori della vendita telematica, i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati, mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che

gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma, le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Questo professionista delegato alla vendita precisa che, **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..**

Nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, all'offerta stessa occorre 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, DM 32/2015. La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita, Gruppo Edicom S.p.A., utilizzando le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70, Banca Sella.** Tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'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. La copia della contabile deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il professionista delegato avvisa che, agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 D.M. n. 32/2015, 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.

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:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://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 14:30 alle ore 17:00, mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911, fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290, fax 091.6261372; e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it); chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com).

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) l'offerta telematica dovrà contenere:
  - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, e 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 minorenne, 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) prestazione della cauzione e ammontare della stessa che deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, utilizzando le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70, Banca Sella** (almeno 5 giorni prima della data di apertura della gara);
  - e) 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);
  - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale (nel caso dell'offerta telematica) o non sia presente (nel caso dell'offerta analogica) nel luogo stabilito il giorno fissato per la vendita;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista, successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.
- Le somme, a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), 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 i cui estremi, e in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- 5) 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 quindici giorni dalla 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 per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista

- delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista), dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

### **INDICAZIONI OPERATIVE**

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito [www.tribunalecosenza.giustizia.it](http://www.tribunalecosenza.giustizia.it).

### **DELIBERAZIONE 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 è 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 opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici 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 ai partecipanti in via telematica.



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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile (che sarà il termine perentorio), ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

- 1) in caso di aggiudicazione, a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti*

*mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca 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.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) 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.;
  - b) 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, il network Aste.click per la pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui principali siti internet immobiliari privati, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it). Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.
- Si precisa, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità, concordato come modalità standard di pubblicità, include i seguenti canali pubblicitari:
- c) Pubblicità legale a mezzo internet, tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
  - d) Pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 e interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
  - e) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geolocalizzazione.
  - f) Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita, e relative foto, nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 e interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.
  - g) 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.
  - h) Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria, sezione dedicata "Aste Giudiziarie" Tribunale di Cosenza.
  - i) Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
  - l) Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it) – [subito.it](http://subito.it) - [attico.it](http://attico.it) – [idealista.it](http://idealista.it) – [bakeca.it](http://bakeca.it) – [secondamano.it](http://secondamano.it) – [ebay annunci](http://ebay.com)) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
  - m) Pubblicazione su [immobiliare.it](http://immobiliare.it).
  - n) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti:

- dal professionista delegato alla vendita, dott.ssa Rosa Salerno, contattabile presso il suo studio sito in **Cosenza al Viale G. Mancini n. 130, telefono 0984/414859**, nei giorni e orari di ufficio, o mediante comunicazione da inviare a mezzo mail all'indirizzo [studio@salernoassociati.it](mailto:studio@salernoassociati.it) o a mezzo pec all'indirizzo [rosasalerno@odcec.cs.legalmail.it](mailto:rosasalerno@odcec.cs.legalmail.it).

Cosenza, li 11.12.2024

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Rosa Salerno