

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE N. 191/2018**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Assunta Gioia**

Professionista Delegato: **Dott. Alberto Nardi**

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

Il sottoscritto **Dott. Alberto Nardi**, delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 17/09/2019, redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, visti gli artt. 567, 569 e 591 c.p.c. e rinnovata in data 06/11/2024

**AVVISA**

Che il giorno **23/05/2025 alle ore 09,15**, presso la stanza 1, Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c. dei seguenti immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Lattarico alla Via Valle II, Fraz. Regina, n.17 (ex 22) identificato al NCEU al f.glio 18, p.lla 111, cat. A/5 , classe 4 composto su tre livelli (seminterrato, piano terra, sottotetto) collegati da scala interna, per una superficie calpestabile catastale totale di mq 69,56, superficie commerciale mq. 114,00, rendita catastale € 43,38;

**Prezzo base € 25.167,60 (venticinquemilacentosessantasette/60)**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) € 18.875,70**

**Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti: € 2.000,00 (duemila/00)**

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Per una dettagliata descrizione dell'immobile, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi si fa espresso rinvio alla relazione, che deve intendersi per intero richiamata e trascritta, dell'esperto estimatore, consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta. (In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle modalità senza incanto nella forma di vendita "sincrona-mista" di cui all'art.22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance srl quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e segg. DM 32/2015 con il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - PDG di iscrizione n.3 del 04.08:2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 del D.M. 32/2015.

Pertanto le offerte di acquisto e le domande di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica che 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 e la domanda su supporto analogico partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo prima indicato e secondo le modalità di seguito descritte. L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra 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 presso la sala delle udienze messa a disposizione del Tribunale Ordinario di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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 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 l'unico lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato e quindi con un importo minimo di € 18.875,70.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno

cancellate a spese e cura della procedura). 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), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, saranno a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; 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.

Le coordinate Bancarie del conto corrente intestato alla procedura ai fini del versamento della cauzione con bonifico in caso di modalità analogica di presentazione dell'offerta - sono: **IT25D0306916200100000001468 – BANCA INTESA SAN PAOLO SEDE DI COSENZA, TRIBUNALE DI COSENZA – PROC.ESEC.191/18 DOTT. NARDI ALBERTO**, nel caso in cui ci si avvallesse della procedura telematica il conto corrente cui effettuare il bonifico è quello del gestore ovvero EDICOM FINANCE SRL: **IT02A0326812000052914015770 BANCA SELLA** ; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito

delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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.

**In particolare, l'offerente che intende partecipare alle vendite in forma telematica, dovrà:** presentare l'offerta in modalità telematica accedendo al Portale delle Vendite pubbliche raggiungibile ai seguenti indirizzi: <http://pvp.giustizia.it>, <http://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- 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"; ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

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) 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 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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 od identificativo. In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del Paese assegnante in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, 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 (deve trattarsi esclusivamente ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- di uno dei seguenti soggetti: l'offerente - o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della

società offerente - o suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.); Trasmettere l'offerta ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente provvedimento e 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. In ogni caso, per dettagliate informazioni, si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore; 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, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. 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.

**In particolare, l'offerente che intende partecipare alle vendite in forma analogica, dovrà:** presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione

all'incanto su supporto analogico con dichiarazione, in regola con il bollo, da recapitarsi in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Dott. Alberto Nardi, sito in Cosenza al Viale F. e G. Falcone 12, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara – e contenente: 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 fissate 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.

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

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 17,00 ai seguenti numeri: sede di Venezia- Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923, sede di Palermo: tel 091.7308290, fax 091.6261372; email [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it), chat online sui portali [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it), [www.doauction.cm](http://www.doauction.cm)

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

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 presenza delle parti e dei creditori iscritti eventualmente presenti. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione

per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso le sale d'asta sita in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente. Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità 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. 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. Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate; qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà 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; qualora siano presentate più 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 rilanci minimi di almeno € 2.000,00 (duemila). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi **120 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata 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 il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (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 a norma dell'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, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati,

riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 commi 1, 2 e 3 c.p.c. a cura della società Ediservice srl, in base alla Convenzione stipulata con il Presidente del Tribunale di Cosenza, la quale curerà la pubblicità della vendita attraverso la pubblicazione di un estratto del presente avviso nel termine di 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 570 c.p.c. attraverso l'inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della consulenza di stima, oltre che sul quindicinale sul portale delle vendite pubbliche e 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)

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita, Dott. Alberto Nardi, alla mail [segreteria@studioalbertonardi.it](mailto:segreteria@studioalbertonardi.it) - cell. 3391230000 – 0984.398224.

**Cosenza, 20/12/2024**

**Il Professionista Delegato**