

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Assunta Gioia

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanna Pagano

Procedura esecutiva immobiliare n. 147/2018 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE

MISTA

Il professionista delegato Avv. Giovanna Pagano

- vista l'ordinanza di delega del 20.12.2024 redatta sulla base del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132;
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **17.10.2025, dalle ore 09:15 alle 11:15**, avanti a sé, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace sito in Cosenza alla Via Antonio Guarasci, piano VI, è fissata la vendita senza incanto in modalità sincrona mista secondo il modello regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, che unitamente alle parti sono sin d'ora convocati.

Immobili oggetto di vendita

Lotto 1: euro 57.840,00

(cinquantasettemilaottocentoquaranta/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 43.380,00

(quarantatremilatrecentottanta/00).

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 1.500,00

(millecinquecento/00).

Lotto 2: euro 50.080,00 (cinquantamilazeroottanta/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 37.560,00

(trentasettemilacinquecentosessanta/00).

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 1.000,00

(millecinquecento/00).

Lotto 3: euro 24.800,00 (ventiquattromilaottocento/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 18.600,00
(ventitremiladuecentocinquanta/00).

Aumento minino in caso di gara tra gli offerenti: euro 1.00,00 (mille/00).

Lotto 4: euro 5.040,00 (cinquemilazeroquaranta/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 3.780,00
(tremilasettecentottanta/00).

Aumento minino in caso di gara tra gli offerenti: euro 500,00
(cinquecento/00).

Lotto 5: euro 4.560,00 (quattromilacinquecentosessanta/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 3.420,00
(tremilaquattrocentoventi/00).

Aumento minino in caso di gara tra gli offerenti: euro 500,00
(cinquecento/00).

Lotto 6: euro 3.780,00 (trmilasettecentottanta/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 2.835,00
(duemilaottocentotrentacinque/00).

Aumento minino in caso di gara tra gli offerenti: euro 5.00,00 (mille/00).

Lotto 7: euro 24.240,00

(ventiquattromiladuecentoquaranta/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 18.180,00
(diciottomilacentottanta/00).

Aumento minino in caso di gara tra gli offerenti: euro 1.00,00 (mille/00).

Lotto 8: euro 2.470,00 (duemilaquattrocentoquaranta/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 1.852,50
(milleottocentocinquantadue).

Aumento minino in caso di gara tra gli offerenti: euro 5.00,00 (mille/00).

Descrizione degli immobili:

Lotto 1: piena proprietà immobiliare esclusiva personale di Santa Maria
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stefano di Rogliano (Cs), in via G. Lo Sardo; confinante a nord con cortile privato, a est con strada comunale, a sud con altra proprietà e ad ovest in parte con il medesimo cortile privato e in parte con altra proprietà. L'unità immobiliare è censita al N. C. Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: Foglio 2, p.lla 577 sub 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 147 mq, rendita Euro 1.533,57.

L'immobile è costituito da un'ampia sala, una cucina con annesso bagno e antibagno per i dipendenti, un locale forno (ricavato su parte del balcone esterno), un locale pulizia e due bagni per i clienti di cui uno anche per uso disabili. L'immobile non è completamente rifinito esternamente, ma presenta alcune pareti non intonacate; è stato edificato in forza della Concessione n. 14, rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano il 21.11.1987, e di successivi titoli autorizzativi (Comunicazione di Attività di Edilizia Libera n. 2637 del 23.07.2013 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1286 del 13.04.2015); è provvisto di autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data 19.08.2013. L'immobile è conforme all'ultima concessione edilizia.

La superficie commerciale, compresa la quota di superficie scoperta, è pari a 177,00 mq.

Lotto 2: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via G. Lo Sardo; confinante a nord con cortile privato, a est con strada comunale, a sud con altra proprietà e ad ovest in parte con il medesimo cortile privato e in parte con altra proprietà. L'unità immobiliare è censita al N. C. Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: a) Foglio 2, p.lla 577 sub 2, in corso di costruzione; indirizzo: via G. Lo Sardo n. 3. Il cespite risulta occupato ed è costituito da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, dalla quale si accede ad un ripostiglio, e una zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, con annessa cabina armadio, una camera doppia, un bagno e un locale di servizio, adibito a laboratorio. L'immobile non è completamente rifinito esternamente, ma presenta alcune pareti non intonacate; è stato edificato in forza della Concessione n. 14 del 21.11.1987 rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano e dei successivi titoli autorizzativi: una D.I.A. prot. n. 4163 del 16.12.2008, per "il completamento del primo piano di un fabbricato per civile abitazione". Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità. L'immobile è

conforme all'ultima pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la quota di superficie scoperta, è pari a 176,05 mq.

Lotto 3: piena proprietà di un locale seminterrato adibito ad abitazione sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via G. Lo Sardo, confinante a nord con cortile privato, a est con terrapieno, a sud con altra proprietà e ad ovest con altra unità immobiliare. L'unità immobiliare è censita al N. C. Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: Foglio 2, p.lla 577 sub 3, in corso di costruzione. Il cespite risulta occupato ed è costituito da un ingresso che immette in un corridoio dal quale si accede agli altri vani: una cucina abitabile, un ampio soggiorno, un locale pulizie, un bagno e una camera da letto matrimoniale. L'immobile non è completamente rifinito esternamente ed è stato edificato in forza della Concessione n. 14 del 21.11.1987 rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano il 21.11.1987, che prevedeva la realizzazione di un locale per trasformazione e deposito di prodotti alimentari; non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia originaria in quanto è presente una differente destinazione d'uso e una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità potrebbe essere sanabile con apposita istanza a titolo oneroso. La superficie lorda dell'immobile è pari a 127,00 mq.

Lotto 4: proprietà di un locale seminterrato adibito a deposito sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via G. Lo Sardo, confinante a nord con cortile privato, a est con terrapieno, a sud con altra proprietà e ad ovest con altra unità immobiliare. L'unità immobiliare è censita al N. C. Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: Foglio 2, p.lla 577 sub 4, in corso di costruzione. Il cespite è occupato ed è adibito a deposito risulta costituito da un magazzino, cui si accede da una saracinesca esterna e una porta interna (dal sub 3), ed un piccolo locale legnaia. L'immobile è stato edificato in forza della Concessione n. 14 del 21.11.1987 rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano. L'immobile non è completamente rifinito esternamente, ma presenta alcune pareti non intonacate; è stato edificato in forza della Concessione n. 14 del 21.11.1987 rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano il 21.11.1987, che prevedeva la realizzazione di un locale per trasformazione e deposito di prodotti alimentari; non risulta dotato di certificato di agibilità. L'immobile non è conforme alla concessione edilizia originaria in quanto è presente una differente destinazione d'uso e una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità potrebbe essere sanabile con apposita istanza a titolo oneroso. La superficie lorda dell'immobile è pari a 43,00 mq.

Lotto 5: piena proprietà di un vano sottotetto sito in nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via G. Lo Sardo, confinante a nord con cortile privato, a est con strada comunale, a sud con altra proprietà e ad ovest in parte con il medesimo cortile privato e in parte con altra proprietà. L'unità immobiliare è censita al N. C. Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: Foglio 2, p.lla 577 sub 7, in corso di costruzione. Il cespite immobiliare è occupato ed è adibito a soffitta/deposito; è costituito da un unico ambiente rustico con altezza netta variabile tra i 248 cm (al colmo) e 25 cm (alla gronda). Risulta edificato in forza della Concessione n. 14 del 21.11.1987 rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano il 21.11.1987; non risulta dotato di certificato di agibilità. La superficie lorda dell'immobile è pari a 169,00 mq.

Lotto 6: piena proprietà per la **quota di un mezzo** di un magazzino sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), alla Via del Merone, confinante a nord con altra proprietà, ad est con un'altra u.i.u., a sud con strada comunale ed ad ovest con altra proprietà. L'unità negoziale è censita al N.C. Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: Foglio 3, p.lla 271 sub 1, categoria C/2, classe U, consistenza 33 mq, rendita Euro 85,22; indirizzo: via del Merone. Il cespite risulta utilizzato ed adibito a magazzino; è costituito da un locale deposito e da un locale caldaia; i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile; è dotato di impianto elettrico. E' dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data 23.04.1971. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 40,00 mq.

Lotto 7: di piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via del Merone e confina a nord con altra proprietà, a est con strada comunale via del Merone, a Sud con traversa comunale e a Ovest con altra proprietà. L'unità immobiliare è censita al N. C. Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs) come di seguito: Foglio 3, p.lla 271 sub 3, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 204,52 Il cespite è occupato dai congiunti dell'odierno esecutato, proprietari della restante parte del fabbricato; è composto da due vani al piano terra, una piccola cucina e un ampio soggiorno con terrazzino esclusivo, e due vani al piano primo, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola; condivide con altre u.i. alcuni spazi interni, quali ingresso, corridoio, scale interne, wc e disimpegno. E' dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data 23.04.1971. La superficie

commerciale dell'immobile è pari a 104,50 mq.

Lotto 8: diritti di piena proprietà **per la quota pari a un mezzo** di un locale adibito ad autorimessa sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), alla via del Merone; confinante a nord con altra proprietà, a est con magazzino, a sud con strada comunale e a ovest con altra proprietà. L'unità immobiliare è censita al N.C. Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: Foglio 3, p.lla 271 sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita Euro 55,05. Il cespite risulta utilizzato ed adibito ad autorimessa; è costituito un unico ambiente con pavimentazione in battuto di cemento e pareti rustiche; l'ingresso avviene dalla traversa di via del Merone ed è protetto da saracinesca basculante in metallo. Non risulta dotato di documentazione urbanistiche che ne attestino la conformità. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 30,00 mq.

Non esiste condominio formalmente costituito e risultano dunque pendenze condominiali.

I beni verranno trasferiti con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, di cui esso è parte, da considerare tali per legge o per convenzione con ogni accessione, dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti.

Per la provenienza ultraventennale si rimanda agli atti presenti nel fascicolo della procedura esecutiva, esaminabili presso la cancelleria della Sezione Civile del Tribunale di Cosenza (Sezione Esecuzioni Immobiliari).

Per una dettagliata descrizione degli immobili, 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 dell'esperto estimatore Ing. Walter Vercillo, consultabile in atti e online insieme alla pubblicità di questa asta.

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare un'offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA VENDITA

- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

- il codice IBAN del gestore da indicare per il versamento della cauzione in ipotesi di presentazione di offerta telematica: IBAN n. IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella;
- Ulteriori notizie e la relazione di stima sono disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e www.asteavvisi.it;
- al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (articolo 576 c.p.c.);
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (articolo 591 bis terzo comma);
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello studio di fatto e di diritto in cui i beni 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 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 (si rimanda in ogni caso agli elementi di fatto e di diritto evidenziati nella perizia redatta dall'esperto estimatore nominato dal giudice);
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- l'immobile gode dell'attestazione della regolare prestazione energetica;

- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Ai sensi del decreto ministeriale n. 32 del 26 febbraio 2015 art. 12, art. 13, art. 14, art. 15:

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 d.m. 32/2015 dovrà trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta certificata per la vendita telematica" (PEC-ID) che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance srl direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it 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 comma 5 d.m. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta certificata per la vendita telematica".

Ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite (che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta certificata offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere necessariamente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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 (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 (IT02A0326812000052914015770 c/o BANCA SELLA) 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 del dm 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.

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 ISO3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

p) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve 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 certificata per la vendita telematica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 del dm. 32/2015. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

q) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autenticazione del giudice tutelare.

r) ai sensi dell'art. 571 cpc 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 cpc.

Se l'offerta sono trasmesse con modalità telematiche la cauzione deve essere versata mediante l'accredito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore EDICOM FINANCE 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 sull'ammissibilità dell'offerta; con la conseguenza che qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione

sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura 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 professionista delegato né altro elemento che connoti la procedura.

L'offerta telematica 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 DM 32/2015, si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" (come identificati dalla menzionata norma), ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematiche e sui siti internet dove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cpc. In tali casi le offerte potranno essere fatte pervenire su supporto analogico presso l'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it).

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

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Cosenza, alla Via Gaetano Salvemini, 16, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita; 2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, ne nome delle parti, ne numero della procedura, ne il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; 3) 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 per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà intrattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) L'offerta d'acquisto corredata da una marca da bollo pari ad euro 16,00 deve contenere:

a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del

coniuge; se l'offerente è 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 non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di 1/4), a pena di inefficacia;

d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore ai 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ne inferiore al termine minimo di 90 giorni);

e) 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 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico

ASTE GIUDIZIARIE®
sul conto della procedura, i cui estremi, ed 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 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 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- 7) Il professionista delegato, referente della procedura procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica:

Qualora in uno dei qualsiasi 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, sincrona 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.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 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 partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi 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.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'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, 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 vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

qualora un creditore abbia proposta istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente 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 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 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 ed 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 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 mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 588 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 di _____ 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 di 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita Avv. Giovanna Pagano, tel. 348/7093137, email: studiolegalepagano29@gmail.com.

Cosenza, 15.05.2025

.Il Professionista Delegato
Avvocato Giovanna Pagano