

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Esecuzione Immobiliare n. 149/2019 R.Es.****G.E. Dott.ssa Assunta Gioia****Professionista Delegato: Dott.ssa Emanuela Iaccino****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA  
A PARTECIPAZIONE MISTA****Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Iaccino, con studio in Cosenza al Corso Luigi Fera (già corso d'Italia), 115, vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **149/2019** R.G.E. e con cui sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c. e seguenti al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli artt. 569 e segg. C.p.c., nonché la custodia,

**RENDE NOTO**

Che il giorno **2 Luglio 2025 alle ore 10.00** dinanzi a se, presso la sede del **PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE** in Cosenza, Via Antonio Guarasci Piano VI **Stanza 2**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D. M. 32/2015 della piena proprietà, dei beni immobili assoggettati ad espropriazione e di seguito descritti:

**LOTTO N. 1**

Piena proprietà di un fabbricato posto al piano T - 1 - 2, Via Teresa Noce, 22 e Piano T - 1 Via Necco, 22 del fabbricato descritto al lotto 1.

L'unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano Gravina (CS) al foglio n. 33, particella n.1236, cat. A/3, cl. 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale 155 mq complessiva di cui 151 aree coperte e unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano Gravina (CS) al foglio n. 33, particella n.1237, cat. A/4, cl. 1, consistenza 2,5 vani Superficie catastale 65 mq complessiva di cui 64 aree coperte.

A tal proposito è opportuno precisare che, a seguito dei riscontri effettuati in occasione di sopralluogo, è emerso come il vecchio ingresso dell'immobile, sito in via Teresa Noce n. 24 (ex Via Necco), sia stato murato; attualmente l'accesso all'immobile è consentito da una porta di ingresso sita all'altro lato del fabbricato, in vico Il Teresa Noce. Gli immobili sono due fabbricati cielo terra adiacenti e contigui entrambi con struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai latero-cementizi e copertura a due falde. L'immobile contraddistinto al catasto al foglio 33 p.la 1236 si articola su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e secondo

piano) oltre il sottotetto, mentre l'immobile contraddistinto al catasto al foglio 33 p.lla 1237 si articola su due livelli, piano terra e piano primo. Nello specifico, la prima unità identificata si sviluppa su due livelli, ossia il PIANO PRIMO ed il PIANO SECONDO, ai quali è possibile accedere tramite una porta di ingresso (che dà su Via Teresa Noce) ed una scala presenti al PIANO TERRA. Al PIANO PRIMO è presente un ambiente unico destinato a cucina/salotto/sala da pranzo; al PIANO SECONDO vi è un bagno e due camere da letto che affacciano su un balcone comune.

L'altezza dei locali al piano primo ed al piano secondo è pari a 2,60 m.

La superficie calpestabile totale è di 92,00 m<sup>2</sup> circa.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e hanno persiane alla romana in ferro. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno.

Le rifiniture interne sono nella norma, con pittura lavabile e pavimenti in mattonelle. L'immobile non ha un impianto di riscaldamento con generatore di calore e terminali ma, al PIANO PRIMO, è presente una stufa a pellet ed un condizionatore. L'impianto citofonico è presente ma non funzionante. Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e hanno persiane alla romana in ferro. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno. Le rifiniture interne sono nella norma, con pittura lavabile e pavimenti in mattonelle. L'immobile non ha un impianto di riscaldamento con generatore di calore e terminali. Per ciò che concerne la seconda unità identificata si specifica che anch'essa si sviluppa su due livelli (PIANO TERRA e PIANO PRIMO); ad essa si accede da un portone (sito in Via Vico Il Teresa Noce). Al PIANO TERRA si rinviene una cucina, un salotto, un ripostiglio sottoscala ed un bagno. Al PIANO PRIMO, al quale si accede mediante una scala a chiocciola posta nel salotto, sono presenti, invece, una stanza da letto ed un altro bagno. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiane alla romana. Il portone di ingresso è anch'esso in alluminio e vetro e le porte interne sono in legno.

Le rifiniture interne sono di qualità medio-alta, con pittura tamponata e pavimenti in mattonelle di gres porcellanato. L'immobile non ha un impianto di riscaldamento con generatore di calore e terminali ma, in cucina ed in salotto, sono installati dei condizionatori. L'impianto citofonico non è presente.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta occupato

**Il prezzo base d'asta è fissato in €. 68.537,00 (euro sessantottocinquantotrentasei/00).**

**Offerta minima: € 51.403,00 (euro cinquantunomilaquattrocentodue/00).**

**Rilanci minimi in caso di gara: Euro 1370,00 (euro milletrecentosettanta/00).**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015 iscritta con P.D.G. del 01/08/2017 al n° 1 del "Registro dei gestori della vendita telematica", istituito dal D.M. n. 32/2015 e tenuto dal Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero, per tutti i Distretti di Corte d'Appello italiani. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in

"forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sede del Palazzo del giudice di Pace in Cosenza, alla Via Antonio Guarasci, **Piano VI stanza n. 2.**

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 sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU 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. All'uopo si richiama quanto indicato dall'esperto : *"Dalla documentazione relativa all'immobile p.lla 1236 si evince che questo non permette di considerare legittimo l'immobile suddetto in quanto, nella documentazione stessa, emerge come unico dato temporale l'anno 1980 ovvero che l'immobile p.lla 1236 avrebbe quali RIFERIMENTI TEMPORALI: "Anno di costruzione 1980 di ristrutturazione totale 1980 ...in base a tale documentazione (ad oggi disponibile), non può che affermarsi la totale abusività dell'immobile p.lla 1236; il quale non può essere in alcun modo oggetto di sanatoria. Ne consegue che, a fronte di ciò, lo stesso potrà/dovrà essere solo demolito.... il sottoscritto ha comunque redatto una stima dei costi necessari per la demolizione dell'intero fabbricato abusivo, il trasporto e il conferimento a discarica delle macerie prodotte (cfr. Allegato 06); in esso le quantità sono state calcolate sulla scorta delle misurazioni prese in occasione dei sopralluoghi, mentre i prezzi unitari sono stati estrapolati dal Prezzario Regionale Settore Lavori Pubblici – Edizione 2021. Il totale delle suddette lavorazioni, afferenti all'immobile part. 1236, ammonta a complessivi € 36.567,00... Dalla documentazione relativa all'immobile p.lla 1237 si evince che l'immobile originario, costituito all'epoca da un solo vano di soli 25 mq su un unico piano, è stato costruito ed accatastato negli anni '40; pertanto, lo stesso, può ritenersi legittimo nonostante l'assenza di un permesso di costruire.*

*Tuttavia, occorre far rilevare che l'immobile in questione è stato pesantemente modificato negli anni, con la sopra elevazione di un piano, la muratura della porta di ingresso originaria e l'apertura di due finestre ed una porta non autorizzate.*

*Tali circostanze si evincono dal raffronto della planimetria catastale di primo impianto con la planimetria catastale ad oggi depositata nonché dal raffronto della suddetta con i rilievi operati dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo. Ebbene, in base alla documentazione ad oggi disponibile, non può che affermarsi che le modifiche in questione, con specifico riferimento alla realizzazione di un piano superiore, sono da ritenersi totalmente abusive e non possono essere oggetto di sanatoria. Ne sovviene che il ripristino dello status quo ante dell'immobile originario legittimo può essere ottenuto dalla demolizione del piano sopra elevato, dalla chiusura delle finestre e delle porte create, dalla riapertura dell'originaria porta di ingresso e dal ripristino del tetto esistente (presumibilmente costituito da una struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio). Ciò premesso, in ottemperanza al quesito originariamente posto dal G.E., il sottoscritto ha quindi redatto un computo metrico estimativo delle lavorazioni necessarie al ripristino dello stato legittimo dell'immobile in questione (cfr. Allegato 06); in esso le quantità sono state calcolate sulla scorta delle misurazioni prese in occasione dei sopralluoghi, mentre i prezzi unitari sono stati estrapolati dal Prezzario Regionale Settore Lavori Pubblici – Edizione 2021. Il totale delle suddette lavorazioni, afferenti all'immobile part. 1237, ammonta a complessivi € 15.096,95”*

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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Nello specifico si avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta -effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; Si precisa che, 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.

Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

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.. Nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, allegare all'offerta, 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

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 della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza, al corso Luigi Fera, 115.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza, al corso Luigi Fera, 115, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicata 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, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente. L'offerta di acquisto, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, è irrevocabile e corredata da marca da bollo da Euro 16,00, dovrà 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; in caso di offerta

presentata da società o persona giuridica, numero partita iva, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

- 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, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- i) il termine per il 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)
- j) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10 % del prezzo offerto;
- k) Il bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura : Trib. CS - PROCEDURA ESECUTIVA RIF. TRIB.CS-PROC.N.149\_2019 IBAN: IT60U0303280880010000847983 Credem - Rende
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso;
- n) nel caso in cui l'offerente depositi cauzione mediante bonifico bancario dovrà indicare l'importo versato con la data, l'orario e il numero di CRO;
- o) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione 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 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.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" 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".

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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.

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto in forma telematica deve, essere presentata entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, qualora la data per la presentazione delle offerte ricada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta telematica deve necessariamente contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) 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) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 8) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN

riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione;

- 9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;
- 10) 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;
- 11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 12) se 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 di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;
- 13) 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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. 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 cpc;
- 14) allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Vendite Aste Giudiziarie In Linea spa alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT 75 G 03268 22300 052849400445** c/o Banca Sella; tale accredito deve aver luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica e 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di

manca il 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. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

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).

#### **ALTRI ALLEGATI ALL'OFFERTA ANALOGICA O CARTACEA**

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" slava la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente alla quale devono essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art 2 comma settimo del DM 227/2015

- se il soggetto offerente è extracomunitario copia del permesso di soggiorno in corso di validità ;

- eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art 585 c.p.c.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI**

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

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

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

- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sede del **PALAZZO DEL GIUDICE DI PACE** in Cosenza, Via Antonio Guarasci Piano Vi **Stanza 2**.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad Internet per validare i rilanci e le offerte.

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

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 rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila).

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

#### In caso di unica offerta:

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà 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 tale 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 al limite di un quarto del prezzo base d'asta, 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 che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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.

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 o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta 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 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.

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.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del professionista delegato che segnalerà l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

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

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato

nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopraindicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

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 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.

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 di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal professionista delegato, **Dott.ssa Emanuela Iaccino** con studio in Cosenza, al Corso Luigi Fera (già Corso d'Italia) 115, tel. 0984/482240 - fax 0984/482240 – e-mail [emanuela.iaccino@alice.it](mailto:emanuela.iaccino@alice.it), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, ovvero contattando il Gestore tecnico Aste Giudiziarie In Linea Spa ai seguenti recapiti 0586/20141 [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) ;

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

Della vendita sarà data pubblica notizia, 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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.
- c) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 4 marzo 2025

Firmato:

Il professionista delegato e custode  
Dott. Ssa Emanuela Iaccino

