

Procedura di Espropriazione Immobiliare iscritta al n. 279/2017 R.G.E.I.  
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa ASSUNTA GIOIA  
Custode Giudiziario dott.ssa ALESSANDRA REDA  
Professionista Delegato alla vendita dott.ssa ALESSANDRA REDA

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

Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, Dott.ssa Alessandra Reda,

- vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita del 21.02.2025;
- preso atto della relazione del CTU depositata in data 17.09.2018;
- visti gli artt. 569, 576 e 591-bis, e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **12 novembre 2025 alle ore 10:45**, dinnanzi a sé, presso la sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, stanza 1, 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 degli immobili di seguito descritti, tramite la deliberazione delle offerte pervenute secondo le modalità infra descritte, e l'eventuale gara tra gli offerenti, che unitamente alle parti sono sin d'ora convocati.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Prezzo base € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)  
Offerta minima € 120.000,00 (euro centoventimila/00)  
Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00 (euro mille/00)  
Cauzione 10% del prezzo offerto

**Piena proprietà di un immobile destinato ad uso ufficio, sito nel Comune di Cosenza, alla Via G. Santoro n° 20, posto al piano secondo, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio n°12, Part. n°270, sub. n°11 e sub n°37 con soffitta pertinenziale posta al piano settimo.**

**Stato dell'unità immobiliare: occupato.**

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita, e in merito alla descrizione degli immobili, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, ecc., si richiama quanto esposto dal C.T.U., nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale e nelle successive integrazioni.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1. Le offerte dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la valutazione delle offerte, ovvero entro le ore 12:00 del 11.11.2025.**

2. **Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata);** quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto estimatore in atti (vedasi indicazioni di cui al n. 4).
3. La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 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.
4. 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.
5. Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
6. 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.
7. 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).
8. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
9. La vendita è esente IVA e assoggettata a imposta di registro.
10. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (imposta di registro - ovvero imposta sul valore aggiunto ove dovuta - imposte ipotecarie e catastali), le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e il 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; detti oneri verranno comunicati tempestivamente dal professionista delegato e dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo; nel caso in cui la somma versata dall'aggiudicatario per i suddetti oneri dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di 15 giorni dalla richiesta a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
11. Ai sensi dell'art. 571 c.1 cpc, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta d'acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

12. L'offerente al momento dell'offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (art. 576 cpc).

13. La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà disponibile per la consultazione, insieme all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sui siti internet infra indicati.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nella forma della vendita "sincrona mista", ex art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società della società **Gruppo Edicom Spa** già Edicom Finance Srl, C.F. e P.Iva 05091140961, con sede legale a Venezia (VE) in Via Torre Belfredo 64, PEC [edicomfinance@pec.it](mailto:edicomfinance@pec.it), quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro dei gestori delle vendite telematiche con PDG n. 3 del 04/08/2017, per tutti i distretti di Corte di Appello, tramite la piattaforma gestionale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). 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 indicato nel presente avviso, 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 sala d'asta n. 1 sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza. 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.

#### INDICAZIONI PER CHI INTENDE PARTECIPARE ALLA VENDITA IN FORMA TELEMATICA

L'offerente, il quale intenda partecipare alle vendite in forma telematica deve presentare offerta con modalità telematica, dovrà:

- 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 i termini sopra indicati, 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) l'importo versato a titolo di cauzione; l) 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; 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.

- allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;
- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, 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;
- 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.

Inoltre si avvisa che:

- 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;
- All'offerta dovranno essere allegati:
  1. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
  2. la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia contabile pagamento);
  3. se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge ovvero dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione;

4. se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
5. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato del Registro Imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché la fotocopia di un documento del rappresentante legale e dell'offerente;
6. se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015,
- 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.
  - le offerte telematiche andranno depositate in ogni caso con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia, n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

#### **Art.12**

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al

comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art.13**

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

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art.14**

##### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, **la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato al gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a. [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), avente il seguente IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770 c/o Banca Sella. Il bonifico deve essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica al massimo entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita. La causale deve riportare semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Si precisa che, 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 secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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://pstgiustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pstgiustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

ovvero il manuale disponibile sul sito del gestore della vendita telematica:

[https://www.garavirtuale.it/public/static/manuale\\_garavirtuale.pdf](https://www.garavirtuale.it/public/static/manuale_garavirtuale.pdf)

E' possibile inoltre contattare il Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom spa mediante i seguenti mezzi di contatto:

mail [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it)

pec [edicomfinance@pec.it](mailto:edicomfinance@pec.it)

sito web <https://www.garavirtuale.it/>

tel. 041 8622235 - fax 041 5351923

## INDICAZIONI PER CHI INTENDE PARTECIPARE ALLA VENDITA IN FORMA ANALOGICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità analogica (cartacea), dovrà depositare, presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza viale Giacomo Mancini 130 (c/o studio Salerno), entro i termini sopra indicati, **una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente) **e la data di vendita**. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e dunque né nome delle parti, né numero di procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita, né altro.

All'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta - con apposta marca da bollo da Euro 16,00, annullata - che dovrà contenere:

a. i dati identificativi dell'offerente quindi:

per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, 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;

Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante;

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 che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nell'avviso di vendita, e il termine per il relativo pagamento che non potrà mai essere superiore a 120 giorni;

- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
2. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche ovvero certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risultino la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente, per le persone giuridiche;
3. In caso di persona fisica, la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva, per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
4. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
5. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità
6. **L'offerente che presenta offerta in modalità analogica deve altresì allegare assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB.CS-PROC.N.279/2017 R.G.E.I. - DOTT.SSA REDA ALESSANDRA" per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.**

Per il deposito dell'offerta in modalità cartacea si prega di contattare telefonicamente il professionista delegato al fine di concordare un appuntamento.

#### INDICAZIONI OPERATIVE

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 presso la sala d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

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

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

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza degli offerenti e 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;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti fisicamente mediante lo schermo presente nella sala d'asta.

Si precisa quindi che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per presentazione dell'offerta in forma telematica,

potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore delle vendite, almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad Internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno non festivo 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.

Si precisa che in caso di presentazione di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilanci minimi indicati per ciascun lotto; la gara verrà dichiarata chiusa decorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano effettuati ulteriori rilanci.

#### In caso di unica offerta

pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c).

In caso di pluralità di offerte, criptate e/o analogiche, del medesimo bene il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

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

La gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo indicato in precedenza, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente. Tale termine decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

I rilanci effettuati in modalità 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.

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

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa; nell'individuare l'offerta più vantaggiosa il delegato dovrà tenere conto, in ordine di priorità dei seguenti criteri: (I) entità del prezzo; (II) ammontare delle cauzioni prestate, (III) forme e modi e 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, se la gara non può avere luogo, il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o in

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

Ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo risultante dalla gara tra gli offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al prezzo base dell'immobile, stabilito a norma dell'art. 573 c.2 cpc, il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è invece aggiudicato al miglior offerente, anche qualora il prezzo finale sia inferiore al prezzo base.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto.

**Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari.**

### PRESCRIZIONI ULTERIORI

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, 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 o non compaia nel luogo indicato per l'apertura delle buste.

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

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui saranno rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, il professionista provvederà 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 dieci giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista entro 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 poteri ed autorizzazioni eventualmente necessari. 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 del 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 bancario sul conto della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

#### SI AVVISANO GLI INTERESSATI

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

Che hanno diritto di esaminare i beni in vendita ed in particolare le richieste di visita agli immobili potranno 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; ovvero, in base ai nuovi commi 4 e 5 dell'art. 560 c.p.c., contattando direttamente il delegato ai recapiti infra indicati. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 19, entro 15 giorni dalla richiesta.

Che la perizia di stima, richiamata dal presente bando, le foto, l'ordinanza e il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Che il Portale delle vendite pubbliche è raggiungibile, alternativamente, ai seguenti indirizzi:

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

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita dott.ssa Alessandra Reda (Tel. 3482593038; e-mail [alessandra.reda@gmail.com](mailto:alessandra.reda@gmail.com)) e dal gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom tel. 041 8622235 - fax 041 5351923)

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Del presente avviso 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 dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. c., sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche e pubblicazione su sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it/vendite-giudiziarie](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it/vendite-giudiziarie)

ciò sulla base di convenzione apposita stipulata dal presidente del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 24.07.2025