

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SINCRONA A PARTECIPAZIONE

TELEMATICA AI SENSI DEGLI ARTT.490,570 e 591 bis c.p.c

Il sottoscritto Dott. Francesco Mazzuca , Custode Giudiziario e nominato Delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 24.09.2025 , nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c.di cui al D. M. 26.2.2015 n. 32, alla VENDITA SINCRONA TELEMATICA prevista dall'art. 21 del medesimo D. M.

rende noto quanto segue:

il giorno 31.03.2026 alle ore 10:30 presso il proprio studio sito in Rende (CS) alla via Crati n. 2

, è fissata la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona, per la deliberazione sulle offerte e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.570 e ss c.p.c.

Dell' immobile di seguito descritto.

Descrizione dell'immobile

(come da perizia di stima redatta dall' Ing. incaricato)

Immobile oggetto di vendita:

BENE IMMOBILE

Identificazione Catastale N.C.E.U., Foglio N. 1, P.lla N. 144, Sub 1, Categoria A/2, Loc.

“VADUE”, Piano Terra, Consistenza: 6,5 vani;

Ubicazione Loc. “Vadue”, Via Nazionale, 9, Comune di Carolei (CS).

Descrizione

Il bene oggetto di pignoramento risulta su area ricadente in

“Zona B - Zona Residenziale di Completamento” in base al

vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Carolei (CS)

approvato con D.P.G.R. N.1671 del 18.10.90. L'immobile è posizionato al Piano Terra/Seminterrato di un fabbricato, con

strutture portanti in c.a., adibito a civile abitazione che si

sviluppa su tre piani abitativi: Piano Terra, Piano Primo e

Piano Secondo e con copertura a N. 2 falde. All'area di pertinenza del fabbricato si accede tramite breve rampa direttamente dalla S.P. 257. L'immobile, che ha altezza interna pari a circa 3.00 m, presenta una superficie calpestabile interna complessiva pari a circa 130,0 mq. L'ingresso principale dell'immobile è posto sul lato Nord-Ovest del fabbricato.

La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 154,0 mq.

L'immobile ispezionato è risultato essere in sufficiente stato di conservazione. Gli interni hanno un grado di rifinitura adeguato e risultano in discreto stato gli infissi interni (in legno) ed esterni (in legno), sanitari bagni, cucina, salone e gli impianti idrici ed elettrici. L'immobile risulta dotato inoltre di impianto TV, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con radiatori in ghisa, condizionatori e stufa a legna (dove presenti). La caldaia esterna, posizionata su uno dei due balconi, al momento non risulta funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria, almeno in uno dei N. 2 bagni, è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico.

Le rifiniture generali dell'immobile sono adeguate alla destinazione dello stesso. Dalla porta di ingresso si accede, mediante un disimpegno/corridoio, alla cucina abitabile ed al salone costituito da un ambiente ampio e luminoso entrambi posizionati a sinistra rispetto alla porta di ingresso. A destra della porta di ingresso sono posizionati i N. 3 vani adibiti a camere da letto. I N. 2 bagni sono invece posizionati in prossimità della porta di ingresso ed in fondo al suddetto disimpegno/corridoio. In entrambi i bagni le pareti presentano per l'intera altezza un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm e di tipologia simile a quello dei

pavimenti. Entrambi i bagni sono provvisti di aerazione naturale. Dal salone e dalla cucina è possibile accedere ai N.

2 balconi esistenti e posizionati sul lato Nord-Est del fabbricato. La qualità delle rifiniture e dei materiali del resto dell'immobile è confrontabile con quella del salone e della cucina. I pavimenti, di tipologia diversa, presentano dimensioni di circa 25x25 cm. Le soglie ed i davanzali, relativamente all'intero immobile, sono in marmo. Inoltre, pareti e soffitti risultano tinteggiati con pittura lavabile.

L'immobile, al Piano Terra/Seminterrato del fabbricato, presenta in più punti evidenti fenomeni di umidità. Dall'esito dei sopralluoghi effettuati le superfici e la distribuzione degli spazi interni, relativamente all'immobile oggetto di perizia, risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria Catastale" in atti e risalente al 1980 e nella quale è però assente la destinazione d'uso di diversi vani.

Il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta realizzato a seguito di N.O. del Genio Civile di Cosenza N.

10431 del 08/05/1972 e di "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei. A

seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" risulta rilasciato il "Certificato d'Uso" del fabbricato dal Prefetto della Provincia di Cosenza i data 15/07/1980. Il fabbricato presenta difformità rispetto agli elaborati allegati alla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei. In particolare:

-Il fabbricato, in progetto, prevedeva N. 2 piani ("Piano Rialzato" e "Piano Primo") con destinazione residenziale e N. 1 piano ("Piano Seminterrato") adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m;

-Il fabbricato, attualmente, presenta invece N. 3 piani ("Piano Terra/Seminterrato", "Piano Primo" e "Piano Secondo") con

destinazione residenziale. Il “Piano Terra/Seminterrato”, con altezza pari a circa 3,0 m, è proprio l’immobile oggetto di perizia;

A seguito della suddetta “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972 non risulta presentata, nelle modalità previste dalle Norme e Leggi di riferimento, alcuna pratica edilizia in variante rispetto al suddetto titolo autorizzativo.

Di conseguenza, a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione ricevuta dall’Ufficio Settore

Tecnico del Comune di Carolei (CS), le superfici e la distribuzione degli spazi interni relativamente all’immobile oggetto di perizia non risultano conformi con quanto previsto

dalla “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972 che prevedeva il “Piano Seminterrato” adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m in alternativa ai 3,10 m rilevati.

La possibilità di procedere con intervento in sanatoria, ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 N. 380 come modificato dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024, non è facilmente verificabile in quanto le difformità riguardano

l’intero fabbricato (che ospita il bene oggetto di perizia) che presenta N. 3 piani (“Piano Terra/Seminterrato”, “Piano Primo” e “Piano Secondo”) con destinazione residenziale in alternativa ai N. 2 piani (“Piano Rialzato” e “Piano Primo”) con destinazione residenziale e N. 1 piano (“Piano Seminterrato”)

adibito parzialmente a garage previsti dalla “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972. Il fabbricato presenta difformità che possono inquadrarsi come rientranti nelle

“variazioni essenziali” (modifica della destinazione d’uso, aumento di volumetria) di cui all’articolo N. 32 del D.P.R. 380/2001 ed eventualmente sanabili con la richiesta di un

nuovo titolo autorizzativo in sanatoria ("Permesso di Costruire" o "S.C.I.A. alternativa al P.d.C.") e che può usufruire delle semplificazioni introdotte dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024. Il costo del nuovo titolo autorizzativo in sanatoria, non facilmente quantificabile in quanto da riferire all'intero fabbricato e ad immobili non oggetto di perizia, è quantificabile presumibilmente in Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. Si precisa che quanto sopra è esclusivamente una stima in quanto, eventuali ulteriori difformità riscontrabili, a seguito di sopralluogo e rilievo, ai restanti piani dello stesso fabbricato non sono oggetto della presente perizia. A seguito dell'acquisizione del suddetto titolo autorizzativo in sanatoria è necessario procedere con la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), da riferire all'intero fabbricato, ed il cui costo è quantificabile presumibilmente in Euro 2500,00 (duemilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge.

Prezzo base : €. 74.262,00 (diconsi euro settantaquattromiladuecentosessantadue/00);

Offerta minima : €. 55.696,50 (diconsi euro cinquantacinquemilaseicentonovantasei/50);

Rilancio : € 1.000,00

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella perizia di stima depositata in atti dal perito stimatore, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile, ivi compresi quelli relativi al rispetto delle disposizioni normative in materia edilizia ed in materia urbanistica. In ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni. La perizia di stima è consultabile, oltre che presso lo Studio dello scrivente professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti internet www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) 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.

C) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, restano a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato, nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

D) 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTA

La modalità di svolgimento dell'asta è quella sincrona a partecipazione telematica regolato dall'art.21 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32, che prevede la presentazione delle offerte d'acquisto e delle domande di partecipazione esclusivamente con modalità telematica, così come la partecipazione alle operazioni di vendita avviene esclusivamente da remoto e, in caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26.02.2015 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.

Coloro che intendono partecipare alla vendita in forma telematica, devono:

1. 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"; nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, anche in copia per immagine, alla stessa deve essere allegata 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. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

2. Effettuare il bonifico della cauzione sul conto corrente del gestore ovvero GRUPPO EDICOM SPA: IT 02 A 03268 12000 052914015770 c/o BANCA SELLA; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la

verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3. Ai sensi dell'art.12 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo (da versare con il sistema PagoPa), contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile, 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; la dichiarazione di volere usufruire delle c.d. Agevolazioni Acquisto Prima Casa se l'offerta è finalizzata all'acquisto di un immobile per il quale si intende usufruire delle relative agevolazioni fiscali;
- 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, il termine per il pagamento del saldo prezzo, delle spese 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione che non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile e l'indirizzo email ove ricevere le comunicazioni;
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

4. 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;

5. 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; 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;

6. salvo quanto disposto nel successivo punto

n. 7), 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 non inferiore a giorni 90 indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; 7. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

8. 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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto;

9. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231 (DICHIARAZIONE IN TEMA DI ANTIRICICLAGGIO); se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 quarto comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto;

10. il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita;

11. 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 - 2 code dell'International Organization for Standardization.

12. 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'art.26 del Decreto.

13. trasmettere l'offerta e i documenti allegati ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett.n) e l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

14. 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 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. Agli effetti della concreta applicazione dell'art.15 DM 32/2015, si precisa che nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

15. In ogni caso per dettagliate informazioni si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), sul quale sono indicate anche le modalità per avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica, saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il proprio Studio, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti online. Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al prezzo base stabilito dell'immobile oltre il limite di un quarto; le offerte criptate non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità indicate. Qualora sia presentata un'unica offerta criptata pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte criptate, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona telematica sull'offerta più alta. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti che vi prenderanno parte in via telematica, 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. Si precisa che in caso di più offerte valide ai sensi dell'art.573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad €.1.000,00. La gara sarà dichiarata chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il 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. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt.573 c.p.c. e 574 c.p.c.. 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. c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Dopo la vendita sincrona telematica gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate.

PUBBLICITÀ LEGALE

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.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza e/o dal Delegato alla vendita Dott. Francesco Mazzuca pec:

dott.francescomazzuca@pec.it ; email : francescomazzuca@yahoo.it – tel. 0984/846260, oppure richieste all'indirizzo mail: info.cosenza@edicomspa.it, nonché al Gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM SPA sede di Mestre-Venezia - tel.0415369911 fax 0415361923 – sede Palermo

tel.0917308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it. Per tutta la disciplina della vendita, si fa espresso rinvio alle vigenti norme di legge ed all'ordinanza emessa dal G.E.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Rende lì_12/12/2025

Il Professionista delegato

Dott. Francesco Mazzuca