TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 189/2021 R.G.E.I.

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, 115, professionista vista l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 189/2021 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.;

RENDE NOTO

che il giorno 19 febbraio 2027 alle ore 11.10, dinanzi a sé, 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 del bene immobile assoggettato ad espropriazione e di seguito descritto:

LOTTO N. 3

Piena proprietà di un'unità in corso di costruzione (categoria catastale F/3, ma in realtà si tratta di appartamento completamente realizzato con ogni opera di finitura), disposta su unico livello (piano terzo), sita in Roggiano Gravina (CS) alla Strada Provinciale per Altomonte, interno 5 (in realtà si tratta di Viale Balbia n. 18) e riportata al N.C.E.U. al foglio 32, particella 444, subalterno 8, categoria F/3, priva di rendita catastale (le unità immobiliari in corso di costruzione sono sprovviste di rendita; tuttavia, nel caso di specie, l'unità immobiliare è stata già completamente realizzata e bisogna procedere con l'aggiornamento catastale).

Tale bene è accessibile da vano scala interno, accessibile a sua volta da portone comune posto a livello strada di Viale Balbia con civico n. 18. L'appartamento è posto al terzo piano del fabbricato di cui fa parte e presenta portone di ingresso in legno. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e taglio termico. Anche in questo caso vi sono più tipologie di pavimento: per soggiorno e cucina il pavimento è in gres con mattonelle quadrate di colore chiaro; per le camere da letto, il disimpegno e il ripostiglio il pavimento è in gres con mattonelle rettangolari di colore marrone simil parquet; per il bagno sia a pavimento che come rivestimento a parete sono state posate delle mattonelle

in ceramica smaltata. La tinteggiatura è in parte del tipo lavabile e in parte realizzata con stucchi. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, termico e citofonico.

Per tale bene è stato presentato mod. 47/85-R, cioè domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, in data 31/05/1986, con n. prot. 3622/1986 del Comune di Roggiano Gravina; successivamente il Comune di Roggiano Gravina, in persona del Sindaco pro-tempore, ha rilasciato il permesso in sanatoria, a condono delle opere eseguite abusivamente. L'epoca di ultimazione dei lavori dichiarata è l'anno 1982. Tutto quanto appena indicato si può evincere dalla documentazione tecnica estratta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina e riportata all'allegato n. 7 della perizia.

Le strutture del bene pignorato, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte, sono in calcestruzzo armato, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) di circa cm 35; le tramezzature divisorie interne, anch'esse in laterizio, presentano, invece, uno spessore di circa 12 cm. L'immobile consta di: soggiorno (con superficie calpestabile di mq 45,15), cucina (mq 11,05), disimpegno (mq 6,05), ripostiglio (mq 3,50), bagno (mq 6,00) e tre camere da letto (rispettivamente di mq 8,35, mq 9,35 e mq 17,35). Inoltre, l'immobile presenta un balcone, accessibile dal soggiorno, con superficie di mq 5,20. L'altezza netta del bene è di circa m 2,88. La superficie lorda interna dell'appartamento è di mq 127,65; ai fini della superficie commerciale, la superficie del balcone viene conteggiata al 35% e, dunque, per mq 1,82 (mq 5,20 x 0,35). Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento di cui al sub. 8 è di mq 129,47 (mq 127,65 + mq 1,82).

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e in ottime condizioni statiche.

Condizioni: attualmente l'immobile risulta libero

Prezzo base d'asta: € 41.493,00 (euro quarantunomilaquattrocentonovantatre/00),

Offerta minima: € 31.120,00 (euro trentunomilacentoventi/00),

Rilancio minimo in caso di gara: € 830,00 (euro ottocentotrenta/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 Astalegale.net S.p.A. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.spazioaste.it, PDG d'iscrizione del 26.09.2012, autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pertanto le offerte d'acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo 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 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 alla sottoscritta professionista delegata, presso la sede del Palazzo del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI, Stanza n. 2.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/02/2015 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 dal presente avviso.

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: «*I tre beni oggetto di pignoramento, come già illustrato nei precedenti paragrafi, sono stati inizialmente costruiti abusivamente. Successivamente, però, le opere sono state sanate a seguito di domande di condono edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47. In data 21/07/2017 il Comune di Roggiano Gravina ha concesso permesso in sanatoria a condono delle opere per la realizzazione degli immobili di cui al foglio 32, p.lla 444, subalterni 4 e 8 (pratica edilizia n. 180/1986). Rispetto alla situazione attuale dei beni per il subalterno 4 vi è corrispondenza tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e la pianta allegata alla pratica edilizia in sanatoria, mentre per il subalterno 8 non vi è corrispondenza tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e la pianta allegata alla pratica edilizia in sanatoria. Infatti, per il subalterno 8 vi è una differente distribuzione degli spazi interni (dunque le difformità non riguardano aumenti di volume); in particolare, alcune tramezzature sono effettivamente posizionate diversamente rispetto a quanto previsto nella pianta allegata alla pratica edilizia in sanatoria e, quindi, vi è da versare la sanzione amministrativa minima prevista dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380, ovvero di euro 516,00.*»

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 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 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 indicata dal delegato al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, restano in ogni caso a carico 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.

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 all'ordinanza di delega, all'ordinanza del 18/11/2026 ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche 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 di offerta formulata da più persone, occorre 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.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'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.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

MODALITÀ 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 a quello fissato per la gara ovvero, qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, 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 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 c.p.c., è irrevocabile, deve essere corredata da marca da bollo da € 16,00 e dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo e 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 di 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 fissate 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
j) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura: Trib. CS – PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC. ESEC. N. 189/2021 RGEI, IBAN: IT30 O030 3280 8800 1000 0810 261, Credem – Rende;
k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso;

l) l'importo della cauzione versata con bonifico bancario, con la data, l'orario e il numero di CRO;

m) la dichiarazione di residenza o l'elezione di 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 delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/02/2015 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 dal presente avviso.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12, comma 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, comma 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 depositato nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto in forma telematica deve essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte** ovvero, qualora tale giorno cada 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) e l'importo versato a titolo di cauzione;
8) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si inseriscano solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile);
9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
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, la procura, anche in copia per immagine, 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, 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, c.p.c.;
14) la documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica (copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma.

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Astalegale.net S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT75A0326822300052136399670 (Banca Sella); tale accredito deve aver luogo entro il

giorno precedente all'udienza di vendita telematica e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare quale causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né 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 D.P.R. 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 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.

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).

ALTRI ALLEGATI ALL'OFFERTA ANALOGICA O CARTACEA

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale devono essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'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 procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche), 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 indicati nel presente avviso. Le buste saranno aperte con le seguenti modalità:

- 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;
- 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 mediante lo schermo presente nella sede del Palazzo del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI, Stanza 2.

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

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

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 e 574 c.p.c.

In caso di unica offerta: qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, ma nei limiti di un quarto:

- 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, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sincrona mista sulla base dell'offerta più alta, con la partecipazione degli offerenti telematici in via telematica e degli offerenti analogici comparsi personalmente. La gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a quello sopra indicato (€ 830,00); ciascun rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dall'offerta precedente e la gara sarà dichiarata chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza ulteriori rilanci. Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo

accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del gestore e resi visibili a coloro che partecipano personalmente, così come i rilanci effettuati da questi ultimi saranno riportati nel portale e resi visibili ai partecipanti in via telematica. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, oppure nel caso in cui 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, tenendo conto, in ordine di priorità: (I) dell'entità del prezzo; (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate; (III) delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento. Pertanto il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, a parità di prezzo, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, a parità anche di cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, aggiudicherà a colui che abbia presentato l'offerta per primo. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo, a pena di decadenza.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

All'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo impulso del professionista delegato tramite l'apposita funzione della piattaforma, esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Il professionista delegato restituirà immediatamente agli offerenti analogici non aggiudicatari quanto da essi versato a titolo di cauzione. In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, previo impulso del professionista delegato.

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente, dei creditori intervenuti e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 T.U.B. ed abbia precisato il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario che l'importo da versare per il saldo prezzo 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, fatto salvo un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura nella misura che sarà indicata 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, il Giudice dell'esecuzione, cui saranno rimessi gli atti a cura del professionista, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore 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 eventuali poteri ed autorizzazioni 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 prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nell'offerta 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 degli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e compilando tutti i campi obbligatori del 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 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.spazioaste.it, nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato e custode, Dott.ssa Emanuela Iaccino, con studio in Cosenza, al Corso Luigi Fera (già Corso d'Italia) 115, cell. 320 4617639, e-mail emanuela.iaccino@alice.it, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sotto indicati, ovvero contattando il gestore tecnico Astalegale.net S.p.A. (www.astalegale.net).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia, almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 bis c.p.c.;

b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, dell'ordinanza del 18/11/2026 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.ASTALEGALE.NET ; WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT; WWW.FALLCOASTE.IT e sui principali siti internet immobiliari privati, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza;

c) pubblicazione sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza (www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Cosenza, 20/11/2026

Il professionista delegato e custode
Dott.ssa Emanuela Iaccino

