TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.ssa ASSUNTA GIOIA

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA :Dott. Roberto D'Andrea

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA ai sensi degli artt. 490,570 e 591 bis c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 59/2018

*

Il sottoscritto professionista Dott. Roberto D'Andrea,delegato alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice Istruttore del 15/07/2019;
visti gli art. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno 19 Marzo 2027, alle ore 09,45, presso la sala d'asta (Sala Aste Telematiche) messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI, 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:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO
Prezzo base: Euro 163.657,00 (euro centosessantatreseicentocinquantasette/00),
Prezzo minimo dell'offerta ammesso Euro 122.742,09. -
Aumento minimo Euro 2.000,00:

APPARTAMENTO di civile abitazione in muratura su tre livelli(piano terra, piano primo, secondo piano) con corte esterna, di costruzione risalente all'anno 2007, ubicata nel Comune di Mendicino, in Località Merenzate n.21, così composta:

Piano Terra, sala ricevimenti, Categoria C/1, foglio 8, particella 469, sub. 1, classe 1, consistenza mq. 199, Rendita catastale € 2127,44.

Abitazione 1° e 2° piano: foglio 8, part. 469, sub 3, Categoria A/7, classe 2. Consistenza 10,5 vani, superficie catastale mq. 259 totale escluse le Aree scoperte mq. 249- Rendita € 1057,45. N.2 balconi esterni al primo piano; n.2 terrazzini esterni al secondo piano; Corte esterna mq. 743,00.

Il bene oggetto di pignoramento viene così identificato nella relazione peritale dell'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione, alla quale espressamente si rinvia.

Il bene oggetto della vendita è occupato stabilmente dalla esecutata, senza titolo.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla loro regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, alla necessità di eventuali atti di sanatoria, alle spese per la correzione di difformità burocratiche etc., si richiama integralmente la perizia redatta dall'esperto stimatore ed allegata al presente avviso di vendita, quivi da intendersi integralmente ritrascritta.

***

DISCIPLINA DELLE VENDITE

La modalità di svolgimento della vendita è quella sincrona mista regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea); coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che formuleranno l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo dinanzi al professionista delegato, che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nel presente avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/15 n. 32 artt. 12 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito nell'avviso di vendita.

L'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti, avrà luogo innanzi al Dott. Roberto D'Andrea il **giorno 19 Marzo 2027, ore 09,45, stanza 1, presso la sala d'asta (Sala Aste Telematiche) messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso** il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace** in **Cosenza, Via Antonio Guarasci, Piano VI.**

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal nominato esperto stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, e che dovrà essere necessariamente consultata dall'offerente; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano integralmente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del **D.P.R.** n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

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, essendosidi ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e del prezzo finale di vendita.

B) **Per** il **lotto sopradescritto** il **prezzo base per le offerte è: € 163.657,00 (euro centosessantatreseicentocinquantasette/00),**

C) Il **termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo che precede l'udienza di deliberazione sulle offerte.**

D) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferin1ento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali) cadono a carico in ogni caso dell'aggiudicatario, da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione.
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 mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, attesoche quanto pagato verrà in1putato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipoteca.rie e da trascrizioni di pignoramento (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 il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Modalità di partecipazione alla vendita in forma analogica-cartacea

1) Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, in busta chiusa, dovranno essere presentate dagli offerenti (con esclusione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi) presso lo studio del nominato professionista delegato sito in Cosenza alla via Nicola Vaccaro n.4, entro le ore 12 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente. Sulla busta deve essere indicato il nominativo 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 fatto l'offerta né l'ora della vendita o altro.
L'offerta deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita *N* A; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati nel coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare
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 pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione e degli oneri tributari (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara fra gli offerenti;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l.i.l) l'espressa dichiarazione di aver visionato la relazione di stima.

1.i.2) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni si potrà fare unica offerta valida per più lotti dichianmdo però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri, qualora i lotti omogeneiabbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

1.i.3) All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per
- riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese o registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizionidi reciprocità;

1.i.4) **All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Trib. es RGEI n. 4842-2018 delegato Dott. Roberto D'Andrea", di importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario; in caso di pagamento della suddetta cauzione pari al 10 % del prezzo offerto a mezzo di bonifico bancario nell'ipotesi di domanda analogico-cartacea, dovrà essere allegata copia contabile del bonifico eseguito sul c/ c intestato alla procedura esecutiva IBAN: IT27X0303216201010000268315 acceso presso Banca CREDEM di Cosenza,**ed il bonifico deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che qualora nel giorno indicato per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontro l'accredito delle somme sul c/ c intestato alla procedura la domanda di partecipazione presentata con modalità cartacea sarà considerata inammissibile.

1.i.5) 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 questo non compaia il giorno fissato per la vendita;

1.i.6) L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria competente;

1.i.7) **L'aggiudicatario entro e non oltre** il **termine perentorio 120 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare** il **prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato Dott. Roberto D'Andrea, sito in Cosenza, Via Nicola Vaccaro n.4, previo contatto pec o telefonico al seguente recapito 333.6590966, di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Trib. es RGEI n. 59/2018 - delegato Dott. Roberto D'Andrea", di importo pari alla somma residua, ovvero mediante bonifico bancario da eseguire sul c/ c intestato alla procedura esecutiva IBAN: IT27X0303216201010000268315 acceso presso Banca Credem di Cosenza.**

Entro la stessa data e con le medesime modalità, sarà tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene oltre che le spese per l'attività del professionista delegato che i DM 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

1.i.8) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante,

a.i sensi dell'art. 41 del d.lgs., nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, risultati dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al nominato professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto cli credito.

1.i.9) In caso cli mancato versamento del prezzo o cli una rata over il giudice abbia autorizzato per giustificati motivi il pagamento rateale entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

1O) L'esame delle offerte verrà effettuato innanzi al professionista delegato e le buste saranno apertealla presenza degli offerenti nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita.

- in caso cli unica offerta: se l'offerta è pari o superiore ad ¼ del prezzo base d'asta (cd. prezzo minimo) si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ma qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc.;
- in caso di pluralità cli offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta;
- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorchè trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso il bene staggitoverrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc;

se gli offerenti non aderiscono alla gara (non rilanciano), bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

1.i.9.a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tale caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc;

1.i.9.b) in caso cli offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento delsaldo prezzo; nel caso in ctù sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

- Se, tuttavia, sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima o ancora se il prezzo offerto all'esito della predetta gara è inferiore al prezzo base, il giudice non da luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

11) in caso cli aggiudicazione a seguito cli gara fra gli offerenti ex art. 537 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

12) non verra1mo prese in considerazioneofferte pervenute dopola conclusione della gara, neppurese il prezzo offerto fosse superiore cli oltre un quinto a quello cli aggiudicazione.

Modalità di partecipazione alla vendita in forma telematica

Per la partecipazione alla vendita in forma telematica bisognerà accedere al Portale delle vendite pubbliche che si raggiw1ge alternativamente ai seguenti indirizzi web: https:/ /pvp.giustizia.it, https:/ / venclitepubbliche.giustizia.it, https:/ / portalevenclitepubblicbe.giustizia.it.

Potrà partecipare alla vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. esclusivamente uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentantedella società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerente che intenda presentare offerte di acquisto e partecipare alla vendita in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (PEC-ID)", 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 per la vendita telematica"; Ai sensi degli artt. 12 e 13**D.M.** 32/2015 ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal ìvlinistero 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 entro le ore 12.00 delgiorno che precede la data fissata per le date delle offerte. L'offerente, per l'invio dell'offerta telematica, potrà avvalersi dell'ausilio di un presentatore. L'offerta telematica in regola con il bollo da depositare entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta. deve necessariamente contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; se l'offerente è coniugato e in regin1e di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati nel coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritt'l dai genitori previaautorizzazione del Giudice tutelare; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c)l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il nun1ero o altro dato identificativo dellotto; 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 e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un temposuperiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto; 1) 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 co. 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 comwùcazioni; p) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, w1 analogo codice identificativo, qualead esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essereanteposto il codice delpaese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; - l'espressa dichiarazione di aver visionato la relazione di stima; q) Occorre allegare all'offerta, nell'ipotesi in cui la stessa siaformulata da più persone, la procura, anche in copia per immagine, redatta per atto pubblico oscrittura privata autenticata, rilasciata

dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettro1ùca di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015; r) 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 deve 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.

Si precisa che, esclusivamente nel caso di offerta con modalità telematiche, la cauzione dovrà essere corrisposta unicamente mediante bonifico bancario sul c/ c presso Banca Sella fornito dal Gestore delle vendite telematiche, di cui si riportano le coordinate IBAN: IT02A0326812000052914015770. Tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; 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 connotila procedura.

Si precisa inoltre che, nel caso di offerenti con modalità telematiche, le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) e che l'offerta s'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.

Ai sensi dell'art. 15 **D.M.** 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al Gestore della vendita telematica) cli 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 la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza o a mezzo di telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. In caso 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 ctù 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 presentazionedell'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).

Assistenza a cura del gestore

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.00 mediante i seguenti indirizzi di contatto:

sede Venezia-Mestre: tel 0415369911 fax 0415361923

sede di Palermo: tel 0917308290 fax 0916261372

email: venditetelematiche@edicomsrl.it

chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it; www.astemobili.it; www.doauction.com

DISPOSIZIONI GENERALI

1) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. cpc, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuata alla presenza del nominato professionista delegato alla vendita, compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione ex art. 583 cpc.

2) Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura.

3) Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il Giudice dell'esecuzione procederà con separato provvedimento a disporne la liberazione.

4) Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri fiscali del trasferimento e i compensi di cui all'art. 7 co. 1 del D.M. 25 maggio 1999, n. 313.

5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del **DPR** 6 giugno 2001 11. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

6) Nelle vendite senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato e in questa ultima ipotesi deve essere allegata apposita procura;

7) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo wlico al decreto del Presidente della Repubblica 11. 380 del 6 giugno 2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragio11Ì ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento di indennità o riduzione del prezzo.

8) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e 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 occtùti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenutoconto nella valutazione dei beni.

9) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquist,'lto, 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 con le modalità indicate dal professionista delegato alla vendita mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile al medesimo intestato. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione:*"riilevato che il pagamento delprezzo relativo altra.ife1imento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di_____da parte di_____ a fronte delcontratto di mutuo a rogito _____ del____ rep ____ e che le pa1ti mutuante e mutuata1ia hanno espresso il consenso all'ise1izione dell'ipoteca dip1imogmdo agaranzia del 1imbom delp1-edetto finanziamento, si r-ende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 1,1ltimo comma tp.t: è fatto divieto al dù-etto,-e del!'uificio del tenit01io di trascrive1-e il prnsente deCJ"Cto se non unitamente all'isc,izjone dell'ipoteca di etti allegata nota'* - in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizionedel decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa particolare forma di enlissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

10) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita farà carico all'aggiudicatario.

INDICAZIONI OPERATIVE

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area *ad hoc* dedicata alle vendite giudiziarie nel sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamenteil giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la sala d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, avanti al professionista delegato ed alla presenza degli offerenti online e diquelli comparsi personalmente.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 del giorno non festivo precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al prezzo di offerta minima come sopra determinato; le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/ o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/ o analogica pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, la stessa sarà 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 che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito perl'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte criptate e/ o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Si provvederà 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 presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimonon inferiore ad Euro 2.000,00.

La gara sarà dichiarata chiusa quando siano trascorsi 120 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, si aggiudicherà il bene al miglior offerente.

A.i fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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. In caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, .in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate .istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2°co. cpc, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà ali'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari, detrattesolo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate o per l'emissione dell'assegno circolare di restituzione.

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

Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal G.E. e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/ o l'ausiliario e/ o incaricato dallo stesso, se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente a.i sensi della L.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

Si comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/ o delle spese e oneri di trasferimento ne verrà dato tempestivo avviso al

G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari a.i sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c., ed avrà provveduto a precisare il credito entro il termine cli 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica che l'importo da versare per il saldo del prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul c/ c della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. È fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle in1poste dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

- Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" a.i 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, sul sito internet

www.asteannunci.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito InternetUfficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Più in particolare, sulla base della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza, i canali pubblicitari saranno i seguenti:

- pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia;
- informativa tramite contact center "Info Aste";
- pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE - applicazione Android e IOS (iphone - ipad - ipod touch,) con sistema di geo localizzazione;
- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Dott. Roberto D'Andrea (cell. 3336590966, email: studioassociatocosenza@gmail.com) e dal Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.", Assistenza Vendite Telematiche tel. 041 8622235.

Cosenza, 24/11/2026.

Il Professionista Delegato
Dott. Roberto D'Andrea