TRIBUNALE DI COSENZA

procedura esecutiva immobiliare n. 67/2023

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto dott. Antonio Nicosia, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari *ex art. 591 bis c.p.c.* con provvedimento disposto in data 4 aprile 2023 nel procedimento esecutivo **n. 67/2023 R.E.** a norma *dell'art. 490 c.p.c.*

AVVISA

che il ***giorno 8 aprile 2027 alle ore 10:00***, presso la sala aste 2 messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui *all'art. 161 ter disp. att. c.p.c.*, nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita**. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1:

- Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano n. 16; è composto da un ampio vano cucina - soggiorno, da un salotto, da tre camere da letto, da un vano allo stato adibito a deposito di vario mobilio, da un bagno e da un corridoio al piano terra; è presente altresì una soffitta non abitabile a cui si accede da una scala esterna in ferro.

L'immobile, con superficie calpestabile pari a circa 120,00 mq ed altezza variabile da 2,08 m a 2,77 m nel vano cucina – soggiorno, 2,84 m nel resto dell'immobile, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 162,00 mq.

E' presente una corte di pertinenza esclusiva avente una superficie di circa 76,00 mq, ricavata dalla documentazione catastale acquisita, atteso che la delimitazione con paletti in ferro e rete metallica, non sembra rispecchiare perfettamente la superficie in atti; non sono presenti cancelli né pedonali, né carrabili; una parte della corte è pavimentata in cemento con sovrastanti pilastri, che evidenziano lavori di sistemazione esterna incompleti, la restante parte è a verde ma priva di cura, con presenza di alcuni alberi ed essenze naturali..

N.C.E.U. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 94, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 112 m2, rendita 179,21 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T

Prezzo base: € ***18.062,46*** (*diciottomilasessantadue/46)*

Offerta minima: € ***13.546,85*** (*tredicimilacinquecentoquarantasei/85)* pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

L'immobile risulta occupato.

LOTTO 2:

- Piena proprietà di un fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura, sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano, alla data del sopralluogo, capannone adibito principalmente al ricovero di animali.

L'immobile pignorato – capannone ad un piano ed unico ambiente, con superficie lorda pari a circa 250 mq ed altezza al colmo pari a circa 5,20 m, per una superficie commerciale pari a 267,00 mq, è dotato di impianto elettrico ed idrico.

E' presente una corte di pertinenza avente una superficie di circa 168 mq, ricavata dalla documentazione catastale acquisita, atteso che, alla data di sopralluogo, era priva di delimitazioni, quindi non individuabile con esattezza; è in terra, con presenza di materiali derivanti dall'attività praticata nel capannone.

N.C.E.U. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 98, sub 1, categoria D/10, rendita 1.086,00 €, Contrada Peritano, piano T.

Prezzo base: € ***25.449,66*** (*ventottomiladuecentosettantasette/40)*

Offerta minima: € ***19.087,25*** (*diciannovemilaottantasette/25)* pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

L'immobile risulta occupato.

LOTTO 3:

piena proprietà di un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano n. 15, dislocato su due livelli (piano terra e piano primo).

L'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 116,50 mq ed altezza pari a circa 2,76 m, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 164,30 mq; è composto da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, da

un bagno, da un corridoio e da un vano allo stato adibito a cucina rustica - ripostiglio, con soffitto privo di intonaco; vi è altresì un porticato lungo due lati dell'immobile per una superficie di circa 76,00 mq.

N.C.E.U. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 102 sub 2, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 160 m2, escluse aree scoperte 148 m2, rendita 386,05 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T

Prezzo base: € ***26.484,48*** (*ventiseimilaquattrocentottantaquattro/48)*

Offerta minima: € ***19.863,36*** (*diciannovemilaottocentosessantatre/36)* pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

L'immobile risulta occupato.

LOTTO 4:

- Piena proprietà di un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato per civile abitazione sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano n. 15, dislocato su due livelli (piano terra e piano primo).

L'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 82,50 mq ed altezza variabile da un massimo di 2,90 m ad un minimo di 2,45, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 115,20 mq; è composto da un ampio vano cucina - soggiorno, da due camere da letto, da un bagno, da un piccolo vano lavanderia, da un corridoio, è presente altresì un balconcino con una superficie pari a 2,60 mq ed un ampio terrazzo avente una superficie calpestabile di circa 53,30 mq.

All'immobile si accede direttamente dall'ampio terrazzo, raggiungibile da una scala in muratura a due rampe.

N.C.E.U. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 102 sub 3, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 116 m2, escluse aree scoperte 107 m2, rendita 267,27 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T-1

Prezzo base: ***€ 18.039,02*** *(diciottomilatrentanove/02)*

*Offerta minima: € **13.529,27** (tredicimilacinquecentoventinove/27) pari al 75% del prezzo base.*

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

L'immobile risulta occupato.

LOTTO 5:

- Piena proprietà di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Torano Castello (CS), alla Contrada Peritano, ricadente in zona agricola E del vigente Programma di Fabbricazione.

Durante il sopralluogo si è constatato che tale immobile, consente l'accesso a tutti i beni pignorati; è evidente che è gravato da una servitù ai sensi dell'art. 1062 del C.C. (destinazione del padre di famiglia).

Il terreno non presenta confini recintati, eccetto una parte ad est, che costeggia la strada comunale, delimitata da un muro in calcestruzzo, pertanto il valore esatto della superficie è stato desunto dalla visura catastale acquisita, ossia 46.900,00 mq; presenta forma irregolare, buona esposizione e clima temperato; in parte è destinato ad uliveto (ospita circa 55 piante) con fondo pulito, in parte a piante ad alto fusto, nella zona più a valle, che alla data del sopralluogo era priva di

manutenzione e quindi non ispezionabile, con presenza di rovi, sterpaglie, erba alta, infine parte è sistemato a corte degli immobili pignorati a destinazione residenziale, nonchè a strade di accesso a tutti gli immobili del compendio pignorato; con l'applicazione Google Earth si è desunto che nella zona con le piante di ulivo l'altitudine varia da 255 m a 260 m, quindi la superficie è pressoché pianeggiante, mentre nella zona più a valle varia da 210 m a 255 m; la qualità catastale attuale è pascolo, precedentemente bosco ceduo, anche se la destinazione di fatto è diversa.

N.C.T. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 101, qualità pascolo e classe U, superficie 46.900 m2, Reddito Dominicale € 24,22, Reddito Agrario € 7,27

*Prezzo base: € **42.892,20** (quarantaduemilaottocentonovantadue/20)*

*Offerta minima: **€ 32.169,15** (trentaduemilacentosessantanove/15) pari al 75% del prezzo base.*

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

L'immobile risulta occupato.

Per una dettagliata descrizione degli immobili, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi si fa espresso rinvio alla relazione del C.T.U depositata e disponibile in atti, che deve essere consultata dall'offerente e che deve qui intendersi integralmente riportata e trascritta.

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo** entro il **giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di

vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Cosenza alla Piazza Fausto e Luigi Gullo n. 43.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto *dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015*; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista *dall'art. 179 del codice civile*; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (*art. 572 c.p.c.);*
- il termine per il versamento del saldo prezzo in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione*;*
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Cosenza. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (*ex art. 174 disp. att. c.p.c.).*

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi *dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.*

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi *dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015*, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui *all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).*

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto *dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015*; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista *dall'art. 179, del codice civile*, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A- IBAN *IT 75 G 032 6822 300 05284 9400445* conto corrente bancario c/o Banca Sella S.p.A.., e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 67/2023 R.G.E., lotto numero….. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno

precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del *DPR 447/2000*. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- Se l'offerta è telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; se l'offerta è cartacea assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Cosenza Proc esec n. 67/2023 del dott. Antonio Nicosia* pari al 10% del prezzo offerto;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (*c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"),* salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;*
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto *dall'art. 585 c.p.c.*.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto *dell'art. 572 comma 3° cpc* e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi *dell'art. 588 cpc.*

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (*tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo)*; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto *dell'art. 572 comma 3° cpc* e salvo che uno dei creditori

non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi *dell'art. 588 cpc.*

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto *dell'art. 572 comma 3° cpc.*

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (*dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara*), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (*in ordine di priorità):*

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura Trib. Di Cosenza RGE 67/2023 al seguente iban: *IT 55 B 03032 16201 01000 1010 605* (*acceso presso CREDEM SPA Ag. 2 Cosenza*) il residuo prezzo (*detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale*); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)*.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla

trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi *dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.*

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Ai sensi *dell'art. 585 c.p.c.,* l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi *dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385*, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (*quindici*) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** *** *** ***

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato *dal DPR 380/2001,* e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del *DM 32/2015*" (*pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).*

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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque

non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma *dell'art. 571 e ss. c.p.c.* devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** *** *** ***

Ai sensi *dell'art. 560 c.p.c.* la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode e delegato, dott. Antonio Nicosia con studio in Cosenza, Piazza Fausto e Luigi Gullo n. 43, Email: *dott.antonionicosia@gmail.com* cell.: 335 3149633.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma *dell'art. 490 del c.p.c.* secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it a cura di Ediservice SRL - Gruppo Edicom, alla quale il delegato inoltrerà richiesta

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

Cosenza, 06 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Antonio Nicosia