



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**G. E. Dott. Giuseppe Sicilia**  
**Professionista delegato: dott.ssa Adriana Bajamonte**  
**Custode Giudiziario: dott.ssa Adriana Bajamonte**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 186/2021**

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE TELEMATICA**

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

La sottoscritta dott.ssa Adriana Bajamonte, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'*art. 591 bis c.p.c.*, nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia, del 26.11.2024, **tenuto conto del provvedimento assunto all'udienza del 04.02.2025** in ordine alla definizione dei lotti da porre in vendita, tenuto conto altresì che a far data del 10/04/2018 tutte le vendite delle procedure esecutive immobiliari anche rispetto a procedure già pendenti antecedentemente alla predetta data, dovranno svolgersi secondo le modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. ;  
visti gli artt. 569, 567, 568 e 591 bis, e segg. c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **24 Luglio 2025 alle ore 9,30**, dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Rende (CS), Via Papa Giovanni XXIII n°69/A, si procederà alla vendita sincrona **esclusivamente a partecipazione telematica**, degli immobili di seguito descritti e che il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 571 cpc, potrà avvenire entro le ore 12:00 (dodici) dell'ultimo giorno non festivo che precede la data sopra fissata per la vendita

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n.1**                      **Prezzo base del Lotto € 183.019,82.**  
**Il prezzo minimo dell'offerta per tale Lotto non potrà essere inferiore a € 137.264,86.**  
**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti 2.000,00 euro.**  
**Stato attuale dell'immobile: OCCUPATO DALL'ESECUTATO**

**DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N.1**

Il lotto n. 1 origina dall'accorpamento dei lotti n.1, n.2 e n.3 identificati nella perizia di stima a firma dell'Ing. Francesco Papaanni in atti. E precisamente:

**Piena proprietà di:**

**Abitazione, garage, area urb. Siti in Carolei alla Via Panoramica.**

**I beni sono identificati catastalmente per come di seguito riportato:**

**Appartamento, fg. 10 p.lla 318 sub. 1;**

**Garage, fg.10 p.lla sub 318 sub 3;**

**Area Urbana, fg.10 p.lla 327.**

*I beni pignorati, costituenti abitazione, locale garage e area urbana, sono disposti su tre livelli, per quanto concerne l'abitazione (piani terra, secondo e sottotetto), su unico livello (piano terra) per quanto concerne il garage, su unico livello (piano terra) per quanto riguarda l'area urbana. L'abitazione presenta categoria A/7, il garage categoria C/6, l'area urbana categoria F/1. Gli immobili sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Carolei al foglio 10, particella 318, sub. 1, categoria A/7 di classe U, piani terra, secondo e sottotetto, rendita catastale euro 662,36, consistenza vani 9,5, superficie catastale 243 mq (abitazione), al foglio 10, particella 318, sub. 3, categoria C/6 di classe 3, piano terra, superficie catastale mq 24, rendita catastale euro 69,41 (garage), al foglio 10 particella 327, categoria F/1, piano terra, consistenza mq 275, senza rendita (area urbana). L'abitazione fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni (composto da quattro livelli) insistente sulla particella 318, così come anche il garage. Il piano terra dell'abitazione si compone di: cucina rustica (con superficie netta di mq 36,29), disimpegno (con superficie netta di mq 3,11) e n.c. (con superficie netta di mq 3,41); il secondo piano si compone di: cucina (con superficie netta di mq 15,51), salone (con superficie netta di mq 34,39), due camere da letto (rispettivamente con superficie netta di mq 20,21 e di mq 15,93), due bagni (rispettivamente con superficie netta di mq 3,61 e di mq 6,40), ripostiglio (con superficie netta di mq 1,85), stileria (con superficie netta di mq 11,67) e disimpegno (con superficie netta di mq 13,90), all'interno; tre terrazzi (rispettivamente con superficie netta di mq 6,13, mq 6,13 e di mq 37,72), all'esterno; il piano terzo (sottotetto) è una soffitta con superficie netta di mq 57,94. La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di mq 208,48. Il garage è accessibile tramite serranda ad apertura manuale; presenta pavimento in cotto ed impianto elettrico. Il garage presenta una superficie commerciale di mq 23,52. L'area urbana è una corte in parte pavimentata e in parte adibita ad aiuola, riportata catastalmente in ente urbano, con superficie di mq 275. Il valore unitario già opportunamente ridotto rispetto al valore di mercato, per la stima in questione, è di euro 735,00/mq per l'abitazione, è di euro 407,08/mq per il garage, è di euro 73,50/mq per l'ente urbano. Il valore stimato per l'abitazione è di euro 153.232,80, il valore stimato per il garage è di euro 9.574,52, il valore stimato per l'area urbana è di euro 20.212,50.*

Il lotto di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 05/06/2023 che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione, anche in merito alla destinazione urbanistica, nonché alle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n° 380/2011 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n°47/1985 e succ. integrazioni e modificazioni. L'elaborato peritale sarà disponibile alla consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita.

**LOTTO n.2**

**Prezzo base del Lotto € 171.406,71.**

**Il prezzo minimo dell'offerta per tale Lotto non potrà essere inferiore a € 128.555,03.**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti 2.000,00 euro.**

**Stato attuale dell'immobile: LOCATO CON CONTRATTO OPPONIBILE**

**DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N.2**

Il lotto n. 2 origina dall'accorpamento dei lotti n.4, n.5 e n.6 identificati nella perizia di stima a firma dell'Ing. Francesco Papaiani in atti. E precisamente:

**Piena proprietà di:**

**Abitazione, garage, area urb. siti in Carolei alla Via Panoramica.**

**I beni sono identificati catastalmente per come di seguito riportato:**

**Appartamento, fg. 10 p.lla 324 sub.2;**

**Garage, fg.10 p.lla sub 324 sub 3;**

**Area Urbana, fg.10 p.lla 334.**

*I beni pignorati, costituenti abitazione, locale garage e area urbana, sono disposti su tre livelli, per quanto concerne l'abitazione (piani terra, primo e sottotetto), su unico livello (piano terra) per quanto concerne il garage, su unico livello (piano terra) per quanto riguarda l'area urbana. L'abitazione presenta categoria A/7, il garage categoria C/6, l'area urbana categoria F/1. Gli immobili sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Carolei al foglio 10, particella 324, sub. 2, categoria A/7 di classe U, piani terra, primo e sottotetto, rendita catastale euro 627,50, consistenza vani 9, superficie catastale 225 mq (abitazione), al foglio 10, particella 324, sub. 3, categoria C/6 di classe 3, piano terra, superficie catastale mq 24, rendita catastale euro 69,41 (garage), al foglio 10 particella 334, categoria F/1, piano terra, consistenza mq 95, senza rendita (area urbana). L'abitazione fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni (composto da quattro livelli) insistente sulla particella 324, così come anche il garage. Il piano terra dell'abitazione si compone di: cucina rustica (con superficie netta di mq 34,41), disimpegno (con superficie netta di mq 3,22) e w.c. (con superficie netta di mq 4,47); il primo piano si compone di: cucina (con superficie netta di mq 15,32), salone (con superficie netta di mq 34,52), due camere da letto (rispettivamente con superficie netta di mq 15,98 e di mq 19,96), due bagni (rispettivamente con superficie netta di mq 6,27 e di mq 5,70), soggiorno (con superficie netta di mq 11,57) e disimpegno (con superficie netta di mq 13,68), all'interno; tre terrazze (rispettivamente con superficie netta di mq 5,95, mq 6,08 e di mq 36,81), all'esterno; il piano terzo (sottotetto) è una soffitta con superficie netta di mq 75,01. La superficie commerciale dell'abitazione è di mq 209,91, quella del garage è di mq 24,91. Il valore stimato per l'abitazione è di euro 154.283,85, il valore stimato per il garage è di euro 10.140,36, , il valore stimato per l'ente urbano è di euro 6.982,50.*

Il lotto di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 05/06/2023 che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione, anche in merito alla destinazione urbanistica, nonché alle disposizioni di cui all'art. 46

comma 5 del D.P.R. n° 380/2011 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n°47/1985 e succ. integrazioni e modificazioni. L'elaborato peritale sarà disponibile alla consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita.

**LOTTO n.7**                      **Prezzo base del Lotto € 4.750,00.**

**Il prezzo minimo dell'offerta per tale Lotto non potrà essere inferiore a € 3.562,50.**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti 2% del prezzo base 95,00 euro.**

**Stato attuale dell'immobile: Libero**

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N.7**

Il lotto n. 7 rimane tale per come identificato nella perizia di stima a firma dell'Ing. Francesco Papaiani in atti. E precisamente:

*Piena proprietà bene pignorato riportato al foglio 10p.lla 368 (catasto terreni) di Carolei, qualità seminativo arborato di classe 1, superficie mq 95, reddito dominicale euro 0,47, reddito agrario euro 0,17; si tratta di un terreno edificabile (ricadente in zona B di completamento), confinante a sud e ovest con la Via Panoramica (strada comunale), a est con la particella 334 e a nord con la particella 377. È un terreno pianeggiante posto a fronte strada rispetto alla strada comunale Via Panoramica; presenta una superficie di mq 95. Il terreno non è soggetto a nessun vincolo di alcuna natura; infatti, non rientra nella perimetrazione delle aree di rischio idrogeologico, incendi e frane né risulta essere sottoposto a vincoli di carattere forestale, paesaggistico e culturale. Di fatto, considerato singolarmente, tale terreno non è edificabile perché non viene raggiunto il lotto minimo previsto dalle norme urbanistiche.*

Il lotto di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 05/06/2023 che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione.

**LOTTO n.8**                      **Prezzo base del Lotto € 19.811,80.**

**Il prezzo minimo dell'offerta per tale Lotto non potrà essere inferiore a € 14.858,85.**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti 2% del prezzo base € 396,23 euro.**

**Stato attuale dell'immobile: Occupato**

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N.8**

*Piena proprietà bene pignorato riportato al foglio 10 p.lla 130 sub 1 sito in Carolei Via Vico San Nicola n.2 abitazione sita al piano terra. categoria A/5 di classe 2, piano primo, rendita catastale euro 24,79, consistenza vani 1, superficie catastale 42 mq.*

Il lotto di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 05/06/2023 che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione.

**LOTTO n.9**                      **Prezzo base del Lotto € 15.022,07.**

**Il prezzo minimo dell'offerta per tale Lotto non potrà essere inferiore a € 11.266,55.**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti 2% del prezzo base ossia € 300,44 euro.**

**Stato attuale dell'immobile: Occupato**

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N.9**

*Piena proprietà bene pignorato riportato al foglio 10 p.lla 130 sub 6 sito in Carolei Via Vico San Nicola n.2 categoria A/5 di classe 2, piani secondo e sottotetto, rendita catastale euro 61,97, consistenza vani 2,5, superficie catastale 56 mq.*

Il lotto di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 05/06/2023 che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione.

**LOTTO n.10**                      **Prezzo base del Lotto € 18.360,13.**

**Il prezzo minimo dell'offerta per tale Lotto non potrà essere inferiore a € 13.770,09.**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti 2% del prezzo base € 367,20 euro.**

**Stato attuale dell'immobile: Occupato**

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N.10**

*Piena proprietà bene pignorato riportato al foglio 10 p.lla 130 sub 8 sito in Carolei Via Vico San Nicola n.2 categoria C/6 di classe 1, piano terra, rendita catastale euro 69,88, consistenza mq 33.*

Il lotto di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore del 05/06/2023 che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione.

#### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno per ciascun lotto esclusivamente nella modalità telematica per il tramite della società Edicom s.p.a. quale gestore della vendita telematica e della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pertanto, **le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate esclusivamente sia in via telematica partecipando alle operazioni di vendita con la medesima modalità;**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n° 32 artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

Il Professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e presenzierà all'eventuale gara tra gli offerenti.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 comma 4 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, l'offerta dovrà essere trasmessa 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 siano rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”.

L'offerente dovrà, ai sensi dell'artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12;00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo € 16,00.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione **(che deve essere pari al 10% del prezzo offerto);**
- m) **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);**

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

**Si ricorda che l'immobile non potrà essere intestato a persona diversa da chi sottoscrive l'offerta.**

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

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

**DOCUMENTI ALLEGATI ALL'OFFERTA ED ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

L'offerente dovrà allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile bancaria di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sarà stata addebitata la somma oggetto del bonifico, senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

**Qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

**La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 – BANCA SELLA -.**

**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 ragione 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 dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accendendo 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.

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

- Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, 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 la procura può essere allegata anche in copia per immagine;
- 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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare all'offerta.
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale (nel caso dell'offerta telematica)

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto.

Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i  *riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*



## **DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA**

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

### **MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 mediante la casella di posta elettronica certificata.

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

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente.

La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26.

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

## **DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA**

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

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

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

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

## **MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA**

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che 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.

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..

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione Offerta telematica PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleatica_PVP.pdf).

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili , meglio descritti nella perizia di stima indicata e che qui deve intendersi interamente richiamata e trascritta, **è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e 40 sesto comma Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuno risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06.06.2011 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali e le spese di trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

In relazione a quanto indicato nell'elaborato peritale in atti, non è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio circostanza che comunque non impedisce la vendita in sede di esecuzione immobiliare.

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.

Il Delegato, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata 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.

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

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, 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..

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta telematica per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate da professionista delegato presso il suo studio. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI**

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa.

Si precisa che i partecipanti potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino mediante la connessione al sito dedicato accedendo con le credenziali personali e le istruzioni di accesso al portale che verranno inviate tramite email dal gestore della vendita 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, per validare i rilanci e le offerte.

### **SARANNO DICHIARE INAMMISSIBILI:**

- le offerte depositate oltre il limite delle ore 12:00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. minimo pari a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; e- mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it); chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com).

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate, istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui si è presentata. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente telematico, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Pertanto:

Se l'unica offerta risulti inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

- A. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- B. 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, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica, **sulla base della offerta più alta.**

La gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base, qualora la stessa sia superiore ad € 100.000,00 con rilanci minimi di almeno € 2.000,00.

**La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano pervenuti ulteriori rilanci.** I rilanci dovranno essere degli importi e delle percentuali per come sopra determinate.

Il termine di tre minuti (180 secondi) decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Non verranno presi in considerazione rilanci che giungano dopo la chiusura della gara.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene **al migliore offerente**.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- 1) dell'entità del prezzo;
- 2) a parità di prezzo, si darà priorità all'offerta che prevede il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile;
- 3) in subordine rispetto ai punti precedenti si terrà conto della cauzione versata di entità più elevata.

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.

**Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:**

- 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 al miglior offerente.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente, se bonificati. Gli importi saranno restituiti previa detrazione delle spese di bonifico.

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

**PRESCRIZIONI ULTERIORI**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla

vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

il creditore che è 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 eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione ***“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'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.

Nel caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, questi dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione reiterando nuovamente l'istanza. Il Professionista calcolerà approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Il professionista provvederà all'esito del calcolo per come sopra indicato la misura del 70% del saldo prezzo che l'aggiudicatario potrà versare direttamente al creditore fondiario e la misura del 30% del saldo prezzo che dovrà invece essere versata sul conto della procedura (oltre alle spese ed agli oneri).

Si precisa inoltre che l'assegnazione da parte del G.E. in favore del Creditore fondiario, rimarrà provvisoria nel senso che non esclude che in sede di riparto finale possano emergere crediti prevalenti su quello fondiario, con possibilità che la banca sia obbligata alla restituzione delle somme che non le spettano.

E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.

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 imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nonché alle norme di legge ed all'ordinanza di vendita che deve intendersi qui richiamata e trascritta.

**Maggiori ed ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal professionista delegato (Tel.0984/1453038 – 335/6300362), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.**



## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

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” ai sensi dell’art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c. per **almeno novanta giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto ;
- b) diffusione dell’avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall’esperto ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati.
- c) pubblicazione 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 nell’apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).
- d) La pubblicazione sul sito internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> sostituisce la Pubblicazione all’albo del Tribunale.

Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Si precisa, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell’elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

Pubblicazione sui siti del network Edicom [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritti nell’elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull’APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.

Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritta nell’elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.

Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell’immobile staggito).

- a) Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it) – [subito.it](http://subito.it) - [attico.it](http://attico.it) – [idealista.it](http://idealista.it) – [bakeca.it](http://bakeca.it) – [secondamano.it](http://secondamano.it) – [ebay annunci](http://ebay annunci)) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre utenti.
- b) Pubblicazione su [immobiliare.it](http://immobiliare.it).

c) Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Per ogni informazione necessaria ai fini del presente avviso si riportano anche i riferimenti della società che gestisce la gara ossia: Gruppo Edicom s.p.a., sito [www.gruppoedicomspa.it](http://www.gruppoedicomspa.it), email: info@edicomspa.it – tel 041-5369911

Rende, 23 Marzo 2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Adriana Bajamonte