

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n. 107/2011**

Professionista Delegato e Custode: avv. Domenico Miceli

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto avv. Domenico Miceli professionista delegato alla vendita ai sensi degli artt. 591 bis c.p.c.

- viste le ordinanze di vendita;
- visti gli artt. 569 e ss c.p.c;

**RENDE NOTO**

che il giorno **12 settembre 2025** alle ore **09:15** con continuazione, presso la sala aste, piano sesto, stanza n. **1**, messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" dei beni immobili di seguito descritti, con la precisazione che tutte le buste contenenti le offerte verranno aperte in tale giorno ed ora;

che il deposito delle offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c., **sia nella modalità analogica che nella modalità telematica**, potrà avvenire entro le ore dodici (12:00 AM) dell'ultimo giorno non festivo che precede la data sopra fissata per la vendita.

**DESCRIZIONE e PREZZO DEGLI IMMOBILI**

- ⇒ – **LOTTO "A" - Immobile I – Rif. sub.3** - Locale posto al piano seminterrato e quota parte corte comune. Prezzo base dell'immobile **€ 17.439,18 (ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 13.079,39).**

*Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00.*

Il lotto comprende i seguenti immobili censiti nel NCEU del Comune di Lattarico (CS) e siti alla contrada denominata "Contessa", ovvero "Contessa Sottana" (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, al civico 9, e più precisamente:

- piena proprietà dell'unità immobiliare** (di superficie calpestabile complessiva rilevata di 130,80 mq circa, oltre a 62,80 mq di portico, altezza media pari a 3,45m con controsoffitto in legno posto a quota inferiore) composta da un ingresso da cui si accede alla cucina e ad un ampio salone dotato di caminetto. E' presente un servizio igienico, un corridoio, tre camere da letto che affacciano direttamente sul porticato adiacente. L'immobile è posizionato al piano seminterrato, confina ad est con l'attiguo subalterno 4 mentre sui rimanenti lati con corte comune - **catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 6,5 vani e rendita di € 288,70.**
- quota di comproprietà pari ad 1/8 della corte comune**, catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 1.

⇒ **LOTTO “B” - Immobile II – Rif. sub.4 – Magazzino piano seminterrato e quota parte corte comune.**  
Prezzo base dell’immobile € 13.906,25 *(ai sensi dell’art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all’importo minimo di € 10.429,68).*

*Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00.*

Il lotto comprende i seguenti immobili censiti nel NCEU del Comune di Lattarico (CS) e siti alla contrada denominata “Contessa”, ovvero “Contessa Sottana” (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, al civico 9, e più precisamente:

- i. **piena proprietà dell’unità immobiliare** – (di superficie calpestabile complessiva rilevata di 128,80 mq, altezza media pari a 3,45m circa) composta da due ingressi con serranda avvolgibile da cui si accede al vano interno adibito a magazzino e deposito attrezzature. All’interno di tale vano è ricavato un ulteriore ambiente, sempre adibito a deposito, separato da questo mediante pareti mobili in cartongesso. *L’immobile è posizionato al piano seminterrato, confina ad ovest con l’attiguo subalterno 3 mentre sui rimanenti lati con corte comune.* – **catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 4, categoria C/6, classe 1, consistenza pari a 115 mq e rendita di € 243,51.***
- ii. **quota di comproprietà pari ad 1/8 della corte comune**, catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 1.*

\_o\_

⇒ **LOTTO “C” - Immobile III – Rif. sub.5 - Locale commerciale piano terra e quota parte corte comune.** Prezzo base dell’immobile € 70.282,92 *(ai sensi dell’art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all’importo minimo di € 52.712,19).*

*Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.*

Il lotto comprende i seguenti immobili censiti nel NCEU del Comune di Lattarico (CS) e siti alla contrada denominata “Contessa”, ovvero “Contessa Sottana” (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, al civico 9, e più precisamente:

- i. **piena proprietà dell’unità immobiliare** - (di superficie calpestabile complessiva rilevata di 196,70 mq circa, altezza media pari a 3,40 m, adibita a bar/tabaccheria e sala giochi/ritrovo) composta da tre ampi ingressi da cui si accede alla sala bar, con annesso locale per il deposito e preparazione di alimenti, e ad un ampio salone. Da quest’ultimo si ha accesso ai servizi igienici e ad una sala per giochi da tavolo e videogame. *L’immobile è posizionato al piano terra, confina ad est con l’attiguo subalterno 6 mentre sui rimanenti lati con corte comune.* - **catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 5, categoria C/1, classe 1, consistenza pari a 162 mq e rendita di € 1.690,05;***
- ii. **quota di comproprietà pari ad 1/8 della corte comune**, catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 1.*

\_o\_

⇒ **LOTTO “D” - Immobile IV – Rif. sub.6 – Locale ufficio piano terra e quota parte corte comune.** Prezzo base dell’immobile € 28.564,18 *(ai sensi dell’art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all’importo minimo di € 21.423,14).*

*Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.*

Il lotto comprende i seguenti immobili censiti nel NCEU del Comune di Lattarico (CS) e siti alla contrada denominata “Contessa”, ovvero “Contessa Sottana” (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, al civico 9, e più precisamente:

- i. **piena proprietà dell’unità immobiliare** – (di superficie calpestabile complessiva rilevata di 97,00 mq circa adibito ad ufficio, altezza media pari a 3,40m con controsoffitto in pannelli mobili in fibra minerale posto a quota inferiore) composta da due ampi ingressi da cui si accede ai locali interni, con annesso locale di sgombero e archivio. Sono presenti servizi igienici e ambienti lavorativi realizzati con tramezzature mobili in cartongesso. L’immobile è posizionato al piano terra, confina ad ovest con l’attiguo subalterno 5 mentre sui rimanenti lati con corte comune. – catastalmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 6, categoria C/2, classe U, consistenza pari a 98 mq e rendita di € 253,06.*
- ii. **quota di comproprietà pari ad 1/8 della corte comune**, catastalmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 1.*

\_o\_

⇒ **LOTTO “E” - Immobile V – Rif. sub.7 - App.to piano primo – lato Ovest, quota parte corte comune e quota parte vano scala comune.** Prezzo base dell’immobile € 68.356,72 *(ai sensi dell’art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all’importo minimo di € 51.267,54).*

*Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.*

Il lotto comprende i seguenti immobili censiti nel NCEU del Comune di Lattarico (CS) e siti alla contrada denominata “Contessa”, ovvero “Contessa Sottana” (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, al civico 9, e più precisamente:

- i. **piena proprietà dell’unità immobiliare** - (di superficie calpestabile complessiva rilevata di 150,70 mq circa, oltre a 36,30 mq di balconi, altezza media pari a 2,85m) composta da un ingresso da cui si accede ad un ampio vano adibito a cucina e soggiorno dotato di caminetto, ad un bagno e ad un ripostiglio. Quindi, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da quattro camere, di cui due dotate di balcone, e al servizio igienico. L’immobile è posizionato al primo piano, lato ovest, confina ad est con l’attiguo subalterno 8 mentre sui rimanenti lati affaccia sulla corte comune. - catastalmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 8,5 vani e rendita di € 377,53.*
- ii. **quota di comproprietà pari ad 1/8 della corte comune**, catastalmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 1.*
- iii. **quota di comproprietà pari ad 1/4 del vano scala comune**, catastalmente identificato al foglio 44, part. 251, sub. 2.*

\_o\_

⇒ **LOTTO “F” - Immobile VI – Rif. sub.8 - Appartamento piano primo – lato Est, quota parte di corte comune e quota parte del vano scala comune.** Prezzo base dell'immobile € **54.685,37** *(ai sensi dell’art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all’importo minimo di € 41.014,03).*

*Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.*

Il lotto comprende i seguenti immobili censiti nel NCEU del Comune di Lattarico (CS) e siti alla contrada denominata “Contessa”, ovvero “Contessa Sottana” (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, al civico 9, e più precisamente:

- i.* **piena proprietà dell’unità immobiliare** - *(di superficie calpestabile complessiva rilevata di 150,70 mq circa, oltre a 36,30 mq di balconi, altezza media pari a 2,85 m)* composta da un ingresso da cui si accede ad un ampio vano adibito a cucina e soggiorno dotato di caminetto, ad un bagno e ad un ripostiglio. Quindi, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da quattro camere, di cui due dotate di balcone, e al servizio igienico. *L’immobile è posizionato al primo piano, lato est, confina ad ovest con l’attiguo subalterno 7 mentre sui rimanenti lati affaccia sulla corte comune.* - **catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 8,5 vani e rendita di € 377,53.**
- ii.* **quota di comproprietà pari ad 1/8 della corte comune,** catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 1.
- iii.* **quota di comproprietà pari ad 1/4 del vano scala comune,** catastralmente identificato al foglio 44, part. 251, sub. 2.

\_o\_

⇒ **LOTTO “G” - Immobile VII – Rif. sub.9 - App.to piano secondo – lato Ovest, quota parte corte comune e vano scala comune.** Prezzo base dell'immobile € **53.482,67** *(ai sensi dell’art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all’importo minimo di € 40.112,00).*

*Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.*

Il lotto comprende i seguenti immobili censiti nel NCEU del Comune di Lattarico (CS) e siti alla contrada denominata “Contessa”, ovvero “Contessa Sottana” (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, al civico 9, e più precisamente:

- i.* **piena proprietà dell’unità immobiliare** - *(di superficie calpestabile complessiva rilevata di 150,70 mq circa, oltre a 36,30 mq di balconi, altezza media pari a 2,85 m)* composta da un ingresso da cui si accede ad un ampio vano adibito a cucina e soggiorno dotato di caminetto, ad un bagno e ad un ripostiglio. Quindi, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da quattro camere, di cui due dotate di balcone, e al servizio igienico. *L’immobile è posizionato al secondo piano, lato est, confina ad ovest con l’attiguo subalterno 10 mentre sui rimanenti lati affaccia sulla corte comune.* - **catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 8,5 vani e rendita di € 377,53.**
- ii.* **quota di comproprietà pari ad 1/8 della corte comune,** catastralmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 1.

iii. quota di comproprietà pari ad 1/4 del vano scala comune, catastalmente identificato al foglio 44, part. 251, sub. 2.

\_o\_

⇒ LOTTO "H" - Immobile VIII – Rif. sub.10 - App.to piano secondo – lato Est , quota parte corte comune e vano scala comune. Prezzo base dell'immobile € 53.482,67 *(ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 40.112,00).*

*Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.*

Il lotto comprende i seguenti immobili censiti nel NCEU del Comune di Lattarico (CS) e siti alla contrada denominata "Contessa", ovvero "Contessa Sottana" (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, al civico 9, e più precisamente:

- i. piena proprietà dell'unità immobiliare – *(di superficie calpestabile complessiva rilevata di 150,70 mq circa, oltre a 36,30 mq di balconi, altezza media pari a 2,85 m)* composta da un ingresso da cui si accede ad un ampio vano adibito a cucina e soggiorno dotato di caminetto, ad un bagno e ad un ripostiglio. Quindi, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da quattro camere, di cui due dotate di balcone, e al servizio igienico. *L'immobile è posizionato al secondo piano, lato est, confina ad ovest con l'attiguo subalterno 9 mentre sui rimanenti lati affaccia sulla corte comune.* – **catastalmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 10, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 8,5 vani e rendita di € 377,53.**
- ii. quota di comproprietà pari ad 1/8 della corte comune, catastalmente identificata al foglio 44, particella 251, sub. 1.
- iii. quota di comproprietà pari ad 1/4 del vano scala comune, catastalmente identificato al foglio 44, part. 251, sub. 2.

\*

Tutti gli immobili insistono sul terreno censito al foglio 44 mappale 181 e 74b, acquistato dal debitore con atto del 12.9.86 n. 63724/18311 – reg il 29.9.86 Rg.18632 Rsp.38378 e trascritto al n. Rp.138378/1986 - Leucio Gissona notaio in Cosenza, e sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore ing. Mariano Bruno - *pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e disponibile in atti per la consultazione anche in visione cartacea, nonché presso il Professionista Delegato e presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza* - ed alla quale si fa espresso riferimento anche per ogni loro caratteristica, peso, onere, iscrizioni, trascrizioni, pregiudizievoli, per ogni ulteriore elemento descrittivo del lotto posto in vendita nonché per quanto attiene alla situazione di fatto e di diritto, alla sua regolarità urbanistica, ecc... si fa riferimento a quanto esposto nella relazione dell'esperto stimatore depositata agli atti del fascicolo d'ufficio, che è qui da intendersi integralmente richiamata e che deve essere consultata dall'offerente anche per le informazioni della destinazione urbanistica, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società EDICOM quale gestore della vendita telematica, 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 sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

Il professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente, esaminerà tutte le offerte e presenzierà all'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita: il tutto presso gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, Via Antonio Guarasci, al piano sesto, nella sala aste sopra indicata, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); si precisa che 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, anche sui siti internet infra analiticamente 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, oppure a mezzo di avvocato (termine così sostituito a quello di procuratore legale, ai sensi dell'art. 3, L. 24.2.1997, n. 27); gli avvocati possono anche presentare offerte per persona da nominare, 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 dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione o davanti al Giudice della esecuzione, saranno effettuate dal professionista Delegato presso il suo studio ovvero nei luoghi indicati nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto 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"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica **GRUPPO EDICOM S.P.A.** direttamente tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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. 132/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'offerta telematica deve necessariamente 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 esecutiva;
- C. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E. la descrizione del bene;
- F. l'indicazione del professionista delegato;
- G. la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H. il prezzo offerto e 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);
- 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 stessa;
- M. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto L);

- N. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- O. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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*.

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, e' 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.

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 a mezzo di avvocato (termine così sostituito a quello di procuratore legale, ai sensi dell'art. 3, L. 24.2.1997, n. 27), anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

**Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore EDICOM alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02 A032 6812 0000 5291 4015 770 c/o 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.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza. Non prima del giorno che precede l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate direttamente 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.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici 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_telematica_PVP.pdf)

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 - chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

Le offerte di acquisto in modalità "analogica" dovranno essere depositate in busta chiusa comparendo, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, sito in Cosenza alla Via Piave n° 67, entro le ore dodici (12:00) dell'ultimo giorno non festivo che precede la data fissata per la presente vendita, e saranno ricevute identificando il soggetto che materialmente depositerà l'offerta mediante documento d'identità in corso di validità.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta (e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro). Oltre all'offerta, in regola con il bollo, **dovrà essere allegata nella stessa busta una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a titolo di cauzione** (che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione), **un assegno circolare non trasferibile intestato a "[avv. Domenico Miceli – RGEI 107-2011 TRIB CS](#)" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., e dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- b) il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del professionista delegato; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- c) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) 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);
- e) l'importo versato a titolo di cauzione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell' art. 174 disp. att. c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni gli sono fatte presso la Cancelleria. Se l'offerente diviene aggiudicatario, in mancanza della dichiarazione di residenza od elezione di domicilio, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art.582 c.p.c..

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

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

**a)** le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

**b)** le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

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

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

Nel corso del primo del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte.

### **In caso di più offerte valide**

Si procederà alla gara sulla base della offerta più alta, con partecipazione sia degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica che degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente; nel corso di tale gara, svolta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'importo del rilancio minimo indicato per ciascun lotto.**

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio 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 prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia, invece, 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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, comunque, non inferiore al termine minimo di 90 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del

bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato (termine così sostituito a quello di procuratore legale, ai sensi dell'art. 3, L. 24.2.1997, n. 27), abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, 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 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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno

successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia, mediante:

- 1)** 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.;
- 2)** 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, su siti internet interoperabili con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza.

Ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

#### SI DÀ AVVISO AGLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili potranno 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.

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

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 all'ordinanza di vendita ed alle norme di legge. Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), potranno essere fornite dal Professionista delegato, avv. Domenico Miceli (Cell. 392 5183124 - [comunicazioni@studiomiceli.it](mailto:comunicazioni@studiomiceli.it)), oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati ed a cura del gestore della vendita telematica EDICOM c/o la Cancelleria dell'intestato Tribunale. 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 mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 – fax. 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 – fax 091.6261372; e-mail: [vendite telematiche@edicomsrl.it](mailto:vendite telematiche@edicomsrl.it)

Il Professionista Delegato

avv. Domenico Miceli