

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. n. 296/2016

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., vista l'ordinanza del G.E. del giorno 27 novembre 2020, visto il provvedimento del G.E. del 01 febbraio 2021, visti gli artt. 569 e ss c.p.c;

RENDE NOTO

che giorno **24 Ottobre 2025** alle **09:45**, 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 lo stesso 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 n°1 – (cfr. perizia “UNITA’ NEGOZIALE N.1”) - Terreno con entro stante fabbricato sito alla località Tenimento e contraddistinto in catasto del Comune di Cosenza al foglio n. 21 p.lla n. 521.**

Prezzo base **€ 38.631,17 (ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 28.973,38).**

Rilancio minimo: € 772,62

Appezamento di terreno sito alla località “Tenimento” del comune di Cosenza con entro stante fabbricato rurale di tipo prefabbricato e tettoia sul lato ovest dell'appezzamento (entrambi i manufatti non sono censiti in catasto). L'appezzamento ha una superficie catastale di mq 1.840,00 di cui mq 1.329,00 ha qualità di orto irriguo di classe 3^a e la restante superficie di mq 511,00 ha qualità ad uliveto di classe 2^a.

Il terreno, ha buona ubicazione, panoramicità, morfologia, sono presenti in zona reti elettriche, Fermata bus linea autobus AMACO, strade asfaltate di tipo interpodereale che collegano la zona interessata alla strada comunale Via Giovanni Macchione (estesa per circa un km di lunghezza) che si innesta all'ex SS19 (nella zona di Portapiana), ha destinazione urbanistica con vocazione e potenzialità edificatoria rispetto alla precedente vocazione agricola, per come indicato dal PAU “Tenimento, approvato con

Delibera di C.C. n. 37 del 30/06/2008, che consente l'edificazione di due unità immobiliari di 600 mc e quindi per un totale di 1200 mc oltre una limitata parte adiacente all'attuale strada da destinare a Viabilità nel Comparto n°3

o

⇒ **LOTTO n°2 - (cfr. perizia "UNITA' NEGOZIALE N.2") - Terreno agricolo di natura uliveto sito alla località Tenimento e contraddistinto in catasto del Comune di Cosenza al foglio n. 21 p.lle n. 193, 194, 195, 699 (ex 192).**

Prezzo base **€ 12.947,04 (ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 9.710,28).**

Rilancio minimo: € 258,94

Il terreno è coperto da uliveto con sesto d'impianto regolare e di età di circa cinquant'anni, ben curato e posizionato, raggiungibile dai terreni agricoli contigui e dalla strada vicinale presente in mappa non più visibile sul posto. L'appezzamento ha un'estensione complessiva di mq 1.350,00 (somma delle superfici catastale delle quattro particelle 193, 194, 195 e 699). L'area presenta una buona giacitura, esposizione e panoramicità rispetto al versante nord che affaccia sulla città di Cosenza. Le p.lle 193, 194 anche se, urbanisticamente, ricadono in ambito residenziale nel PAU "Tenimento" di fatto sono aree senza volumetria e quindi inedificabili. La particella 195 ha, invece, natura edificatoria con una previsione di volumetria realizzabile pari a 600 mc. La particella 699 (ex 192) è inedificabile.

o

⇒ **LOTTO n°3 - (cfr. perizia "UNITA' NEGOZIALI n.3 e n.7") - Ex magazzino (unità 3 – Fg. 21 P.lla 407 Sub 8) oggi accorpato e fuso come unico immobile con l'appartamento ad uso ufficio (unità 7 – Fg. 21 P.lla 952 sub 1) sito al piano terra dello stabile in Cosenza via Macchia della Tavola n°26.**

Prezzo base **€ 56.512,08 (ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 42.384,06).**

Rilancio minimo: € 1.130,24

Il lotto comprende i seguenti immobili, in zona servita da tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, a meno di un chilometro sono presenti tutti i servizi e negozi:

UNITA' NEGOZIALE n. 3 - magazzino e/o locale di deposito sito in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posto al piano terra di fabbricato principale libero su quattro lati e che si sviluppa su tre livelli, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 8 Categ. C/2. Ha una superficie catastale netta di mq 27 ed una lorda di mq 40 con Rendita di euro 58,57. Il locale è pavimentato con piastrelle, porta d'ingresso in legno, intonaco civile pitturato su pareti e soffitti. Sono presenti gli impianti tecnologici. Il magazzino, con accesso dall'atrio d'ingresso al piano terra, è comunicante con la p.lla 952 sub 1 (u.i.u. ad uso ufficio).

UNITA' NEGOZIALE n. 7 - appartamento ad uso ufficio sito in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posto al piano terra del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 1, categoria A/10 Classe Unica e consistenza pari a 7 vani per una superficie catastale complessiva di mq 165,00 ed una Rendita di euro 1.138,79. All'ufficio si accede dall'ingresso carraio e pedonale dell'area cortiliva del fabbricato 407, che confina con la strada pubblica, adiacente con il lato sud alla particella 952. L'ufficio ha affacci sull'area di corte con porta di accesso ed è comunicante con il magazzino (p.lla 407 sub 8) che gli consente la comunicabilità con il vano scala ed ingresso comune dell'edificio mappale 407. L'appartamento è pavimentato con piastrelle di tipo monocottura, intonaco civile dipinto sulle pareti, impianti tecnologici efficienti e costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a metano e corpi radianti in alluminio per tutti gli ambienti. Serramenti in legno e vetrocamera con relative tapparelle. Porte interne in legno tipo tamburato. Servizi igienici e bagno per disabili con rivestimenti in gres porcellanato.

o

⇒ **LOTTO n°4** - (cfr. perizia **"UNITA' NEGOZIALE N.4"**) - Immobile sito in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posto al piano secondo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 5.

Prezzo base dell'immobile **€ 25.817,10** *(ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 19.362,82).*

Rilancio minimo: € 516,34

Abitazione, sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, posto al piano secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 5 con categ. A/3 Cl. 2a e consistenza di 6 vani, ha una superficie catastale lorda di mq 124. All'abitazione si accede dall'area cortiliva e dal vano scale comune all'edificio. L'abitazione è pavimentata con piastrelle di tipo monocottura, intonaco civile dipinto sulle pareti, impianti tecnologici efficienti e costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a metano e corpi radianti in tutti gli ambienti. Serramenti in legno e vetrocamera con relative tapparelle. Porte interni in legno tipo tamburato. Gli immobili sono ubicati in zona servita da tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, a meno di un chilometro sono presenti tutti i servizi e negozi.

o

⇒ **LOTTO n°5** - (cfr. perizia **"UNITA' NEGOZIALI n.5 e n.6"**) - Magazzino e locale di deposito sito in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, al piano terzo (Foglio 21 particella 407 sub 6 e sub 7).

Prezzo base dell'immobile **€ 5.178,82** *(ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 3.884,11).*

Rilancio minimo: € 103,58

Il lotto comprende i seguenti immobili, ubicati in zona servita da tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, a meno di un chilometro sono presenti tutti i servizi e negozi:

UNITA' NEGOZIALE n. 5 - magazzino e/o locale di deposito sito in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posto al piano terzo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6, categoria C/2 Cl. 1ª e superficie catastale utile di mq 10 e lorda di mq 14 con Rendita di euro 15,49. Il locale di deposito si trova nel sottotetto del fabbricato ed è accessibile dal vano scala quale bene comune, senza rifiniture di pregio.

UNITA' NEGOZIALE n. 6 - magazzino e/o locale di deposito sito in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posto al piano terzo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 7, categoria C/2 Cl. 1ª e superficie catastale utile di mq 60 e lorda di mq 110 con Rendita di euro 92,96. Il locale di deposito si trova nel sottotetto del fabbricato, è accessibile dal vano scala quale bene comune dell'intero mappale, senza rifiniture di pregio.

o

⇒ **LOTTO n°6** - (cfr. perizia "UNITA' NEGOZIALE N.8") - Immobile sito in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posto al piano primo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 2.

Prezzo base dell'immobile € 48.288,96 (ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 36.216,72).

Rilancio minimo: € 965,78

Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posta al piano primo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 2, categoria A/2 Classe 23ª e consistenza di vani 8, per una superficie catastale, escluso il terrazzo di mq 163,00 e complessiva di mq 171,00. La Rendita è di euro 413,17. All'abitazione si accede dall'ingresso carraio e pedonale dell'area cortiliva del fabbricato 407, che confina con la strada pubblica, ed all'interno del mappale 407 è posta la scala che consente il collegamento verticale dell'intero stabile costituito dai due mappali contigui 407 e 952. L'abitazione ha affacci sui tre lati liberi dell'area di corte e presenta una pavimentazione con piastrelle di tipo monocottura, intonaco civile dipinto sulle pareti, impianti tecnologici efficienti, costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a metano e corpi radianti in ghisa per tutti gli ambienti. Serramenti in legno e vetrocamera con relative tapparelle. Porte interne in legno tipo tamburato. Zona cucina e bagni con rivestimenti in gres porcellanato. Gli immobili sono ubicati in zona servita da tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, a meno di un chilometro sono presenti tutti i servizi e negozi.

o

⇒ **LOTTO n°7** - (cfr. perizia "UNITA' NEGOZIALE N.9") - Immobile sito in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posto al piano secondo del fabbricato e catasto al Foglio 21 particella 952 sub 3.

Prezzo base dell'immobile € 47.764,08 (ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 35.823,06).

Rilancio minimo: € 955,28

Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, posta al piano secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 3, categoria A/2 Classe 23^a e consistenza di vani 8, per una superficie catastale, escluso il terrazzo di mq 161,00 e complessiva di mq 169,00. La Rendita è di euro 413,17. All'abitazione si accede dall'ingresso carraio e pedonale dell'area cortiliva del fabbricato 407, che confina con la strada pubblica, ed all'interno del mappale 407 è posta la scala che consente il collegamento verticale dell'intero stabile costituito dai due mappali contigui 407 e 952. L'abitazione ha affacci sui tre lati liberi dell'area di corte e presenta una pavimentazione con piastrelle di tipo monocottura, intonaco civile dipinto sulle pareti, impianti tecnologici efficienti, costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a metano e corpi radianti in ghisa per tutti gli ambienti. Serramenti in legno e vetrocamera con relative tapparelle. Porte interne in legno tipo tamburato. Zona cucina e bagni con rivestimenti in gres porcellanato. Gli immobili sono ubicati in zona servita da tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, a meno di un chilometro sono presenti tutti i servizi e negozi.

-o-

⇒ **LOTTO n°8 - (cfr. perizia "UNITA' NEGOZIALE N.10") - Tettoia-locale deposito, garage siti in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, con copertura a terrazzo praticabile, individuato in catasto al Foglio 21 particella 953.**

Prezzo base dell'immobile **€ 10.707,55 (ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 8.030,66).**

Rilancio minimo: € 214,15

Tettoia sita in Cosenza via Macchia della Tavola n°26, al piano terra, individuata in catasto al Foglio 21 particella 953, categoria C/7 classe Unica di 80 mq di consistenza e superficie catastale totale di mq 91 e rendita di euro 61,98. Il corpo di fabbrica, anche se censito in catasto con categoria C/7, di fatto è una struttura coperta da solaio (costituente un terrazzo praticabile) incastrato ai muri (in calcestruzzo e contro terra) di chiusura dei tre lati interrati. Il lato aperto libero, senza porte di chiusura, è quello che affaccia verso l'area di corte identificata dal mappale 954, che comprende anche il restante orto posto a sud ed accessibile dal terrazzo di copertura del manufatto. Il predetto terrazzo praticabile è pavimentato con piastrelle ed è accessibile da una scala laterale all'area di corte, antistante alla tettoia. L'area di corte è pavimentata in battuto di cemento e la parte libera antistante alla cosiddetta tettoia mentre per la parte compresa tra il terrazzo di copertura ed il confine sud è terreno libero ad uso orto/giardino.

-o-

Tutti gli immobili sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore arch. Antonio CIACCO 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, etc... La relazione dell'esperto estimatore è qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta e deve essere consultata dall'offerente per ogni informazione, anche in merito alla destinazione urbanistica, nonché alle notizie di cui all'art. 46 del D.Lgs. 380/2001 e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

OoO

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto con vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresa Gruppo Edicom, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017 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 comparendo 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 nei modi e termini di legge.

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,

manca di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le altre somme previste dalla legge 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 Edicom Finance S.r.l. direttamente tramite il sito 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. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta: o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, o utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

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:

I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;

l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

il numero o altro dato identificativo del lotto;

la descrizione del bene;

l'indicazione del professionista delegato;

la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

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);

l'importo versato a titolo di cauzione;

la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto L);

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;

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 e 579 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto. Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Gli avvocati (termine così sostituito a quello di procuratore legale, ai sensi dell'art. 3, L. 24.2.1997, n. 27) possono fare anche offerte "per persona da nominare" .

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. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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 - chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

Le offerte di acquisto in modalità "analogica" dovranno essere depositate in busta chiusa comparando, 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 previa identificazione del soggetto che materialmente deposita l'offerta a mezzo di idoneo documento 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 d'identità dell'offerente ed un assegno circolare non trasferibile intestato a "[avv. Domenico Miceli RGEI 296 2016 Trib CS](#)" dell'importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

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;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione.

L'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione della relazione di stima, dichiarare la 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 saranno

fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza. Se l'offerente diviene aggiudicatario, e non abbia ancora reso la dichiarazione di residenza od eletto di domicilio nel comune di Cosenza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, 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, dei creditori iscritti non intervenuti e degli altri soggetti previamente autorizzati dal professionista delegato, nel giorno e nell'ora della 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, accedendo via 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 comparendo personalmente; nel corso di tale gara, svolta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **ciascun'offerta in aumento**, da effettuarsi nel termine di **tre minuti** dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore all'importo del rilancio minimo indicato nel presente avviso.**

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.

È 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.

La gara verrà dichiarata chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci.

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 **(a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo del prezzo nel più breve tempo possibile e, nel caso di uguale tempo, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. In caso di ulteriore equivalenza il G.E. terrà conto di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta).**

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 (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) 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 ed infine degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi importi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia, mediante diffusione della perizia di stima, delle foto, dell'ordinanza e del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche” ai sensi dell'art. 490 comma 1, c.p.c. e dell'ordinanza di vendita, sui siti internet del Gestore della Vendita, interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it

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 le richieste di visita agli immobili potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” inserita nella scheda del lotto di interesse e 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.

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. Il soggetto, dopo essersi registrato, si qualifica e chiede accesso all'asta per vederne lo svolgimento. Lo spettatore non potrà fare offerte all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse, ma potrà 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 della vendita, all'ordinanza di vendita ed alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato, avv. Domenico Miceli (Cell. +393925183124 - comunicazioni@studiomiceli.it), oltre ad essere direttamente acquisite sul sito internet del Gestore della vendita telematica.

Il Professionista Delegato
avv. Domenico Miceli

