

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giuseppe Sicilia – RGEI n. 44/2019

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

Il sottoscritto **Avv. Luigi Caravita**, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. R. G. 44/19 E.I., giusta Ordinanza dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia del 21/07/2023

AVVISA

Procedersi alla vendita senza incanto dell'immobile di seguito specificato, analiticamente descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto Ing. Deborah Iazzolino, con modalità della vendita telematica sincrona mista ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, e fissa la vendita per il giorno **21/01/2025 ore 10:45** presso la sala d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI, Stanza 1, all'interno del Tribunale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

Lotto Unico

Piena proprietà dell'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 259, sub 3, categoria D/8, rendita 14.400,00 euro, situato nel comune di San Marco Argentano, precisamente in Contrada Corso, nella Zona Industriale del Fullone, area periferica destinata all'insediamento di attività industriali e produttive, **con superficie commerciale di 2.298 mq comprensiva di corte pertinenziale**. L'unità immobiliare, adibita a deposito/stoccaggio materiali, allo stato attuale risulta nella disponibilità del debitore esecutato XXXXXXXXXX

La posizione dal punto di vista della viabilità può definirsi buona, consentendo un facile accesso alla viabilità principale, soprattutto per la vicinanza con la Strada Statale 283 e con lo svincolo Autostrada del Mediterraneo (A2 SA-RC).

MODALITA' DELLE OFFERTE DI VENDITA

Il prezzo base della vendita è fissato in **€ 469.600,00** e, conseguentemente, visto il disposto di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta minima di acquisto non può essere inferiore ad **€ 352.200,00 pari al 75% del prezzo base**.

Offerta in aumento in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00.

La cauzione deve essere pari al 10 % del prezzo offerto

Gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto analogico (forma cartacea) che su supporto telematico.

Il professionista delegato, referente della procedura, nella seduta e nell'ora fissata 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 mediante lo schermo presente nella sede dell'asta.

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.

* * *

L'immobile è meglio descritto nella relazione dell'esperto Ing. Deborah Iazzolino, pubblicata unicamente al presente avviso di vendita e disponibile per la consultazione anche presso il Professionista Delegato, nonché presso la Cancelleria delle 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 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 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.

* * *

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

Gruppo Edicom S.p.A. 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.

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, in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI e all'interno del Tribunale, secondo le modalità di seguito meglio descritte. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. 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 procederà all'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, piano sesto, nella sala d'aste già indicata, alla eventuale presenza delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli altri soggetti previamente autorizzati dal professionista delegato alla vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi qui per intero richiamata e trascritta); si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-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. 06.06.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso nei modi e nei termini di legge.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

condominali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

L'offerente è tenuto a versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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; gli avvocati possono anche presentare offerte per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Indicazioni per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto 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", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M.

32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata 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, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: 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 professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al 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.

- allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile 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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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 accedendo 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;

- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta, 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;

- trattarsi esclusivamente ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Inoltre il professionista delegato avvisa:

- gli offerenti con modalità telematiche che le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente avviso e che 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.

- 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 a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. 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 he documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Il Professionista Delegato informa che il Portale delle vendite pubbliche è raggiungibile alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per la presentazione dell'offerta telematica (per la quale si potrà avvalere di un presentatore) l'offerente dovrà cliccare su "*effettua un'offerta nel sito del gestore della vendita telematica*" e verrà indirizzato nella pagina del gestore della vendita in cui cliccando su invia offerta verrà indirizzato al modulo ministeriale per il deposito dell'offerta telematica. Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il manuale predisposto dal ministero al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf

consultare un tutorial presente sul sito del portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>.

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Gruppo Edicom S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 c/o Banca Sella. Il bonifico per il pagamento della cauzione dovrà essere unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta

delle operazioni di vendita, e la causale dovrà riportare semplicemente l'indicazione "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura. Qualora il giorno fissato 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.

Indicazioni per chi intende partecipare alle vendite in forma analogica (in busta chiusa)

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare (previo appuntamento) l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Sito in Rende (CS), alla via Giovanni XXIII, n. 43, entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo che precede l'asta fissata per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche una 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 fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

L'offerente dovrà versare l'importo della cauzione pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, mediante accredito a mezzo di bonifico bancario irrevocabile, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva tenuto presso la Banca Credito Cooperativo Mediocrafi - IBAN IT 08 Z 07062 80881 000000145566 ; tale bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerta, in alternativa al bonifico, potrà essere allegata, nella stessa busta, la cauzione mediante un assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. 44/2019 RGEI – CARAVITA, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto, corredata da marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, 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, numero partita iva, 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto 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.

Inoltre, l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della relazione di stima e, nel caso in cui depositi cauzione mediante bonifico bancario, dovrà indicare l'importo versato con la data, l'orario e il numero di CRO ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

INDICAZIONI OPERATIVE

- La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunalecosenza.giustizia.it; le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale avanti al professionista delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente;
- saranno dichiarate inammissibili:
- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta;
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E.;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà 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 è presentata;

- qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila).

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

- All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari.

- In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del

professionista delegato che segnalerà l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.

- Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

- se la vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione il Delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo, le seguenti modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, 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, ove previsto, anche in forma rateale.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. 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.

Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti

necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

Custodia e visita dell'immobile

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto professionista. Gli interessati hanno pertanto facoltà di contattare il suddetto professionista per l'attività di custodia al numero di telefono 0984/837793 e/o E-mail: comunicazioni@studiolegalecaravita.it per ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita.

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it> - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Disciplina della pubblicità della vendita

Della vendita è 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.;
- 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, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, interoperabile con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il professionista delegato, Avv. Luigi Caravita, contattabile presso il suo Studio Legale sito in Rende (CS), in via Giovanni XXIII, n. 43, telefono 0984/837793, nei giorni ed orari di ufficio o mediante comunicazione da inviare all'indirizzo info@studiolegalecaravita.it, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati, presso il "Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it".

Rende (CS), 20/09/2024

il Professionista delegato
Avv. Luigi Caravita