

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedura di Espropriazione Immobiliare iscritta al n. 222/2017 R.G.E.I.**

**Giudice dell'Esecuzione dott. GIUSEPPE SICILIA**

**Custode Giudiziario dott.ssa ALESSANDRA REDA**

**Professionista Delegato alla vendita dott.ssa ALESSANDRA REDA**

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILI A PARTECIPAZIONE MISTA

Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, Dott.ssa Alessandra Reda,

- vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita emessa in data 08.10.2024;
- preso atto della relazione della CTU depositata in data 24.11.2022;
- visti gli artt. 569, 576 e 591-bis, e segg. c.p.c.;

#### AVVISA

che il giorno **31 GENNAIO 2025 alle ore 10:00**, dinnanzi a sé, presso la sala aste messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci – Cosenza, stanza 2, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"** ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015 degli immobili di seguito descritti, tramite la deliberazione delle offerte pervenute secondo le modalità infra descritte, e l'eventuale gara tra gli offerenti, che unitamente alle parti sono sin d'ora convocati.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### LOTTO UNICO

**Prezzo base € 231.930,00 (euro duecentotrentunonovecentotrenta/00)**

**Offerta minima € 173.948,00 (euro centosettantatremilanovecentoquarantotto/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00 (euro duemila/00)**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

Piena proprietà 1000/1000 su appartamento per civile abitazione su tre livelli in fabbricato bifamiliare di superficie complessiva 490 mq, composto da un piano terra di superficie 193 mq suddiviso in un ingresso, un bagno, un ripostiglio nel sottoscala, due ampie camere una delle quali con angolo cottura e un balcone terrazzo; da un piano primo di superficie 165 mq composto dal ballatoio della scala, dal corridoio, da quattro camere, da due bagni e da due balconi; da un piano secondo/sottotetto mansardato parzialmente abitabile di superficie 132 mq composto dal ballatoio della scala unito ad un ambiente giorno, da una camera con angolo cottura, da una camera con armadio a muro, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e un locale di servizio con accesso da quest'ultimo. Immobili ubicati in fabbricato bifamiliare con corte esterna recintata nel Comune di Rende (CS), alla Via Botticelli n.8 e censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.50 del Comune di Rende, particella n.855, sub.9 (appartamento al piano terra e primo), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 266 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 252 mq, rendita € 511,29, piano 1-2 e al sub. 8 (mansarda al piano secondo/sottotetto) zona censuaria 2, categoria A/3,

classe 1, consistenza 4 vani, rendita €.196,25, Via Sandro Botticelli n.8, piano 3. Lotto occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Con riferimento a quanto non precisato nel presente avviso di vendita in merito alla descrizione degli immobili, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, ecc., si richiama quanto esposto dal C.T.U., nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso riferimento e rinvio. La perizia sarà disponibile per la consultazione, insieme all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet infra indicati.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nelle forme della vendita "sincrona mista", ex art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico srl, C.F. e P.IVA 02667520247, con sede legale in via Fermi n. 134, Vicenza, società iscritta al registro di cui agli artt. 3 ss. D.M.32/2015 con il sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - PDG d'iscrizione n. 4 del 09/08/2017 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 formulano l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che formulano l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte. L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali", collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza. 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.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

A. **Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata);** quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto estimatore in atti. (vedasi indicazioni di cui al n. 4). Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001, 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** 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- B. 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.
- C. La vendita è assoggettata all'imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale. Eventuali agevolazioni fiscali dovranno essere evidenziate possibilmente già nell'offerta di acquisto, di modo che il delegato possa correttamente quantificare le imposte a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali. Detti oneri verranno comunicati entro 15 giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato e dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo; nel caso in cui la somma versata dall'aggiudicatario per i suddetti oneri dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di 15 giorni dalla richiesta a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
- D. 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).
- E. La cauzione da versare contestualmente all'offerta (nei modi e nei tempi infra indicati) non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.
- F. L'offerente al momento dell'offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (art. 576 cpc).
- G. L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
- H. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Ai sensi dell'art. 571 c.1 cpc, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta d'acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc. Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita quella sincrona mista, le offerte di 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 sopra indicato. 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.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA ANALOGICA**

L’offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità analogica (cartacea), dovrà depositare, presso lo studio del sottoscritto professionista in Cosenza viale Giacomo Mancini 130 (c/o studio Salerno), **entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la valutazione delle offerte ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale sarà indicato il nome di chi deposita materialmente l’offerta** (che può anche essere persona diversa dall’offerente) **e la data di vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta** e dunque né nome delle parti, né numero di procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora di vendita, né altro.

Chi intende presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all’incanto su supporto analogico deve presentare 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 (che non dovrà essere superiore a 120 giorni); i) l’importo versato a titolo di cauzione.

L’offerente alleggerà copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche ovvero certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risultino la costituzione della stessa e i poteri dell’offerente, per le persone giuridiche.

In caso di offerente persona fisica, la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione delle generalità e il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l’immobile aggiudicato il coniuge deve partecipare all’udienza fissata per l’aggiudicazione definitiva, per rendere la dichiarazione di cui all’art. 179 c.c.);

Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità

**L’offerente che presenta offerta in modalità analogica deve altresì allegare assegno circolare non trasferibile intestato a “TRIB. CS- PROC. NR. 222/2017 R.G.E. DOTT.SSA REDA” per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto.**

**Per il deposito dell’offerta in modalità cartacea si prega di contattare telefonicamente il professionista delegato al fine di concordare un appuntamento.**

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

L’offerente, il quale intenda partecipare alla vendita in modalità telematica deve presentare offerta **entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la valutazione delle offerte** ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12 del giorno immediatamente

precedente, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge, alternativamente, ai seguenti indirizzi:

- <https://pvp.giustizia.it>

- <https://venditepubbliche.giustizia.it>

- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia, n. 32 del 26 febbraio 2015.

In particolare, l'offerente che intenda 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.
- 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;

- 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.
- le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui sopra e 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- 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;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge ovvero dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione;
- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato del Registro Imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché la fotocopia di un documento del rappresentante legale e dell'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015,

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 documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, **la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato al gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico srl, avente il seguente IBAN IT71X030691188410000010203 c/o Banca Intesa. Il bonifico deve 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 al massimo entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita. La causale deve riportare semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Si precisa che, 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 secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf)

ovvero il manuale disponibile sul sito del gestore della vendita telematica:

[https://www.fallcoaste.it/resources/pdf/deposito\\_offerta\\_PVP\\_immobiliare.pdf?v=201909020923](https://www.fallcoaste.it/resources/pdf/deposito_offerta_PVP_immobiliare.pdf?v=201909020923)

#### **Assistenza a cura del Gestore**

E' possibile inoltre contattare il Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl mediante i seguenti mezzi di contatto:

mail [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it)

pec [zucchettisoftwaregiuridico@gruppoczucchetti.it](mailto:zucchettisoftwaregiuridico@gruppoczucchetti.it)

sito web [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

tel. 0444 346211 - fax 0444 1429743

#### **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 degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Saranno quindi aperte le buste contenenti le offerte con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza degli offerenti e del professionista delegato, che ne controllerà la regolarità 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 fisicamente mediante lo schermo presente nella sala d'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 nel luogo indicato nel presente avviso, mentre chi avrà optato per

presentazione dell'offerta in forma telematica, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore delle vendite, almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad Internet per validare i rilanci e le offerte.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno non festivo precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; 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.

#### In caso di unica offerta

- pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c).

In caso di pluralità di offerte, criptate e/o analogiche, del medesimo bene il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 cpc e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 cpc.

La gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo indicato in precedenza, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente. Il termine di tre minuti per rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

I rilanci effettuati in modalità 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.

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 mancanza di adesione degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa; nell'individuare l'offerta più vantaggiosa il delegato dovrà tenere conto, in ordine di priorità dei seguenti criteri: (I) entità del prezzo; (II) ammontare delle cauzioni prestate, (III) forme e modi e 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, se la gara non può avere luogo, il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo, o in caso di parità di prezzo, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo, o in caso di parità di prezzo e



cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte fossero tutte equivalenti il professionista aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo risultante dalla gara tra gli offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al prezzo base dell'immobile, stabilito a norma dell'art. 573 c.2 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.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita o non compaia nel luogo indicato per l'apertura delle buste.

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

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 saranno rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista entro 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 poteri ed autorizzazioni eventualmente necessari. 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 del 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 bancario sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà inoltre fornire al delegato documentazione comprovante la sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali, ai fini della corretta quantificazione degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

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, 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.

Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

#### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

- Che per ogni condizione di vendita non espressamente indicata, si rinvia al regolamento ed alle condizioni generali indicate sul portale delle vendite pubbliche, all'ordinanza di vendita nonché alle norme di legge.
- Che hanno diritto di esaminare i beni in vendita ed in particolare 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; ovvero, in base ai nuovi commi 4 e 5 dell'art. 560 c.p.c., contattando direttamente il delegato ai recapiti infra indicati.
- Che la perizia di stima, richiamata dal presente avviso, l'ordinanza e l'avviso stesso saranno pubblicati e visionabili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche sui siti pubblicitari specializzati interoperabili con il PVP: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita dott.ssa Alessandra Reda (Tel. 3482593038; e-mail [alessandra.reda@gmail.com](mailto:alessandra.reda@gmail.com)) e dal gestore della vendita telematica ai recapiti indicati sopra.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

Del presente avviso sarà 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 dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. C.p.c. c., sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche e pubblicazione su sul sito internet ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it/vendite-giudiziarie](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it/vendite-giudiziarie)

ciò sulla base di convenzione apposita stipulata dal presidente del Tribunale di Cosenza.

Cosenza, 28.10.2024

Il Professionista Delegato  
- dott.ssa Alessandra Reda –  
f.to