



## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: dott. Giuseppe Sicilia

Professionista Delegato: dott.ssa Paola Filice

**Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al nr. 66/2021 R.G.E.I.**

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta dott.ssa Paola Filice, professionista delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe,

- vista l'ordinanza del 29.12.2021 a dar corso alle operazioni di vendita,
- vista l'ordinanza del GE dott.ssa Francesca Familiari del 01.12.2022, che delega le operazioni di vendita dettagliatamente disciplinate,
- visto quanto disposto dal GE dott. Giuseppe Sicilia nell'udienza del 02.12.2024
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

#### RENDE NOTO

che il **giorno 19.05. 2025 alle ore 10:30**, dinanzi a se, presso la Sala Aste, sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace in Cosenza, **si procederà alla vendita senza incanto** dei beni immobili di seguito descritti, **con modalità sincrona mista**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, precisando sin d'ora che tutte le buste contenenti le offerte criptate e tutte le buste contenenti le offerte analogiche, verranno aperte lo stesso giorno, nello stesso luogo, alle ore 10:30 avanti al Professionista Delegato e ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente;

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO:** 1/1 della piena proprietà di un immobile, posizionato al piano terra di un fabbricato adibito a civile abitazione, ubicato in Rogliano (CS), via Vincenzo Gallo - confinante a nord strada interna a servizio dei fabbricati circostanti, a est e sud con altri immobili mentre a ovest con la strada principale via V. Gallo.

L'immobile è identificato catastalmente:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
5	706	2	T	C/2	184 mq	203 mq	€ 247,07

L'immobile pignorato risulta in discreto stato di manutenzione e gode di una doppia esposizione Sud-Ovest e di una sufficiente illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria. Nello specifico, l'immobile, adibito a magazzino, è suddiviso in un'ampia di circa 200 mq, un locale wc sul lato sud e di un locale deposito realizzato con pannelli di cartongesso e senza alcun titolo autorizzativo da parte dell'ufficio tecnico comunale. La superficie commerciale è pari a 203,00 mq.

Tutto il magazzino presenta una normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato e pavimenti con elementi ceramici di media qualità. Gli infissi esterni sono in un buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, sono in alluminio anodizzato con vetrocamera ed oscuramenti esterni con avvolgibili mentre quelli interni in legno tamburato di colore marrone. Gli impianti presenti sono quello elettrico e idrico, ma non quello di riscaldamento e/o raffrescamento.

Da quanto sopra specificato, l'immobile risulta non conforme, sia da un punto di vista catastale che urbanistico per una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità risultano sanabili e il costo è già stato detratto dal valore del bene.

Giusta perizia agli atti, per l'immobile, risultano rilasciati: Concessione Edilizia n. 520 del 02/03/1992; Autorizzazione Genio Civile n. 20432 del 20/01/1992; Elaborato Progetto Pianta PT; Dich. conformità Imp Elettrico; Dich. conformità Imp. GPL.

L'immobile è situato in un complesso condominiale, con vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della Custodia.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore, ing. NICOLA PUCCI - pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e disponibile per la consultazione anche presso lo studio del professionista delegato, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza – e alla quale si fa espresso rinvio per ogni sua caratteristica, peso, oneri, servitù, iscrizioni e 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 stimatore 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 ss. integrazioni e modificazioni.

**PREZZO BASE D'ASTA: €18.240,00** (diconsi euro diciottomiladuecentoquaranta/00)

**PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA: €13.680,00** (diconsi euro tredicimilaseicentottanta/00)

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €364,80** (diconsi euro trecentosessantaquattro/80)

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore in atti (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi della facoltà di cui *agli artt. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985* e successive modificazioni e integrazioni).

2) 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 di prezzo).

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 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 di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

5) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato. Si 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 forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista in seguito all'aggiudicazione, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata e dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo. Ove tale somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato, nel termine di 15 giorni dalla comunicazione, pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

6) Il Custode provvederà a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione, ove previsto, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino.

7) Si precisa che tutte le attività che, a norma *degli artt. 571 e seguenti* del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate avanti al Professionista Delegato presso il suo studio sito in Cosenza alla via Monte Grappa, 35/B e presso la Sala Aste del Tribunale di Cosenza – Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza, Via Antonio Guarasci.

8) Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge e quanto previsto nel regolamento e nelle condizioni generali indicate sui portali del gestore della vendita telematica Astalegale.net, siti: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) infra specificate; si fa riferimento all'ordinanza di delega e alla perizia estimativa.

#### DISCIPLINA DELLE VENDITE

- **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 Astalegale.net S.p.A. che è stata indicata come gestore della pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale e scelta per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. e iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e ss. del citato decreto;

- **le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto**, ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al Professionista Delegato, nel luogo *ut supra* indicato, che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista e presenzierà all'eventuale gara fra gli offerenti sia quelli presenti in aula che quelli “virtuali”, collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo sopra indicati;

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

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;

- **Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato;**

- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 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, a quanto stabilito nel presente avviso di vendita, nonché a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

**In particolare, chi intende partecipare alle vendite in forma TELEMATICA dovrà osservare le seguenti indicazioni:**

- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà **presentare offerta con modalità telematica**, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse;

- ai sensi dell'art. 12 comma 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”;

- l'offerta **deve essere trasmessa** ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, [offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante la casella di posta elettronica di cui alla successiva lettera n) del presente avviso. 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;

- 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 che 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 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;

- ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 **dovrà depositare entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta una dichiarazione** in regola con il

bollo contenente: **a)** i dati identificativi dell'offerente con 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero 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 co. 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;

- si dovrà indicare, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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;

- versare **la cauzione**, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Asta Legale.net S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, per ragione di segretezza dell'offerta, 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. Inoltre, tale bonifico - del quale sarà data prova, **allegando alla dichiarazione, copia della contabile di versamento** (dal quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma) - deve essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta con la conseguenza che, qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- **procedere al pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente 16,00 euro) in modalità telematica, salvo l'offerente 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;

- l'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata esclusivamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

- si precisa, inoltre, che l'offerente può avvalersi, per l'invio dell'offerta telematica, dell'ausilio di un presentatore.

Per **maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica** è possibile:

- consultare il "Manuale Utente" disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it));

- richiedere assistenza al Gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. agli indirizzi email: [supportoaste.cosenza@astalegale.net](mailto:supportoaste.cosenza@astalegale.net), [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) e/o al numero di telefono: 02 800 300 21.

**In particolare chi intenda partecipare alle vendite in forma ANALOGICA, dovrà osservare le seguenti indicazioni:**

- ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita **dovrà depositare**, previo appuntamento, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Cosenza, alla via Monte Grappa, 35/B **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno non festivo precedente quello dell'asta, una dichiarazione in bollo (€16,00) in busta chiusa che dovrà contenere:**

**a)** i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del Codice Fiscale e della Partita IVA; **b)** l'Ufficio Giudiziale 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita, **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno

ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), i) l'importo versato a titolo di cauzione.

All'offerta di acquisto, dovrà essere **allegato**:

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;  
- **un assegno circolare non trasferibile**, intestato a " PROC. ESEC. N. 66/2021 R.G.E.I. TRIB. COSENZA + Cognome e nome del Delegato", **per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione** ed a pena di inefficacia dell'offerta (somma che verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo).

Si precisa che l'offerta dovrà essere depositata *ai sensi dell'art. 571 c.p.c* in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. 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.

**Ulteriori informazioni utili per la presentazione dell'offerta in modalità analogica o telematica:**

- se l'offerente è persona fisica, dovrà indicare: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale 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 o unito civilmente (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; se l'offerente è minorenne copia del documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché il provvedimento di autorizzazione; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; se persona giuridica: la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore (nella modalità telematica) o del soggetto che sottoscrive l'offerta (nella modalità analogica);

- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'*art. 582 c.p.c.*; in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

- l'offerente dovrà indicare, altresì, se per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

- l'offerente dovrà fornire l'espressa dichiarazione di aver preso visione, integralmente, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva utili alla valutazione dell'offerta;

- all'offerta dovrà essere allegata la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato.

## **INDICAZIONI OPERATIVE**

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

Il professionista delegato, referente della procedura, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, 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.

- 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 in sala.

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 e-mail dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

- Saranno dichiarate inammissibili:

a) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 (dodici) del giorno precedente non festivo a quello dell'asta;

b) le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo pari a 1/4 del prezzo base);

c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove previsto il mancato deposito della fideiussione, ai sensi dell'*art. 173-quiennes disp. att. c.p.c.*;

d) le offerte pervenute dopo la conclusione della eventuale gara.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'*art. 572 c.p.c.* e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. *573 e 574 c.p.c.*

- **In caso di unica offerta**, presentata in modalità criptata o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, 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 1/4, 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 non 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;

- **in caso di pluralità di offerte** criptate e/o analogiche il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorché sia trascorso il tempo di 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci).

Si precisa che: - in caso di presentazione di più offerte la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 2% della base d'asta** e, qualora la stessa sia superiore a 100.000,00 € con rilanci minimi di almeno 2.000,00 € (duemila); - 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;

- **nel caso di mancanza di adesione alla gara da parte degli altri offerenti, in caso di loro assenza e in mancanza di istanze di assegnazione**, si procederà invece all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto, in ordine di priorità dei seguenti criteri: I) dell'entità del prezzo, II) dell'ammontare delle cauzioni prestare, 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 del prezzo offerto a colui che abbia versato la cauzione di maggior importo, o, in caso di parità di prezzo o di importo della cauzione a chi abbia offerto di pagare in minor tempo; **ove le offerte siano tutte equivalenti** l'immobile verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato l'offerta per primo;

- **in ogni caso** ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'*art. 588 e ss c.p.c.* e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata dovesse essere inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'*art.573, 2° co., cpc*, il delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione;

- qualora in base a quanto disposto dall'*art. 161 disp. att. c.p.c.* sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'*art. 571 c.p.c.*, consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche.

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

- 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;

- agli offerenti non risultati aggiudicatari gli **importi depositati a titolo di cauzione saranno restituiti: dal gestore della vendita**, agli offerenti telematici - 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 - e dal professionista delegato, che restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici;

- il delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte e oneri conseguenti al trasferimento;

- **l'aggiudicatario, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, **dovrà versare**, ove previsto anche in forma rateale, **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, 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 del saldo del prezzo e/o delle spese e oneri di trasferimento o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine sarà relazionata la circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'*art. 587 c.p.c.*;

- in 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 T.U.B.* ed abbia provveduto a precisare il credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il delegato specificherà all'aggiudicatario con raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo del 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 c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva la possibilità per il delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico della massa qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Pertanto, saranno specificate le coordinate bancarie dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incaricato per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata da 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.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

- La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia; sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col PVP e nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nel sito [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it);

- le richieste di visita agli immobili, potranno essere trasmesse al Custode oppure tramite il Portale delle Vendite Pubbliche 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.

**Maggiori ed ulteriori informazioni**, potranno essere fornite dal Professionista Delegato e Custode Giudiziario contattabile presso il suo studio sito in Cosenza, via Monte Grappa, 35/B, telefono 0984/26212, cellulare 347/7429933, nei giorni ed orari di ufficio o mediante comunicazione da inviare a: [paolafilice17@gmail.com](mailto:paolafilice17@gmail.com), [paolafilice@odcec.cs.legalmail.it](mailto:paolafilice@odcec.cs.legalmail.it) e dal gestore delle vendite telematiche Astalegale.net S.p.A agli indirizzi ut supra specificati.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita 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 della ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c. ed interoperabile con il portale delle vendite pubbliche;

c) pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Cosenza, 9 gennaio 2025

Il professionista delegato  
dott.ssa Paola Filice

