

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Assunta GIOIA**

**Professionista delegato e Custode Giudiziario: Avv. Valentina Gagliardi**

**Procedura esecutiva immobiliare n 23/2022 rgei**

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

**Ai sensi degli artt. 490,570 e 591 bis cpc,**

La sottoscritta professionista delegata Avv. **Valentina Gagliardi** (C.F. GGLVNT82D65D086D), con studio in **Via E. e M. Cristofaro n. 57, 87100 Cosenza** (tel. e fax 0984-483284 e pec: valentinagagliardi@puntopec.it) Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art 591 bis, giusta ordinanza del GE Dr. Giuseppe Sicilia resa in data 26.02.2024, nella procedura iscritta al n. 23/2022 R.G.E.I., ai sensi dell'art. 569 e ss. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **06 maggio 2025** ore 12.15 dinnanzi a se, presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza alla via A. Guarasci VI° piano, sala aste n. 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 dei seguenti beni immobili, meglio descritti, in ogni loro parte, nella relazione di stima in atti alla quale si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà, per ½ ciascuno in capo agli esecutati, di unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo- seminterrato, composta da:

Ingresso soggiorno con annesso angolo cottura, n°2 camere da letto, Bagno, Lavanderia/bagno, Cantina, Corte esclusiva.

Superficie interna abitazione 98 mq, oltre area esterna 4 mq e corte di 40 mq circa.

Stato immobile: **Attualmente libero.**

Ubicata nel Comune di Cerisano (CS) alla Via Savotani e censita presso il N.C.E.U del medesimo comune al Foglio 16, particelle 804 sub 6, Via Savotani, p.s 1, cat A2 cl.1, vani 4,5, rc 348,61 e graffata sub 18 la relativa corte.

Come da relazione del CTU Arch. Ida Garofalo si precisa che, così come dettagliatamente descritto in perizia, al quale si fa espresso rinvio, sono presenti sull'immobile le **seguenti difformità:**

a) la corte dell'immobile oggetto di vendita, per come misurata di fatto e rappresentata nella planimetria catastale presente all'agenzia del territorio catasto fabbricati ufficio provinciale di Cosenza, è pari a circa 40 mq, mentre nel titolo esecutivo, ossia nell'atto di mutuo, e parimenti nel relativo pignoramento è indicata in mq 100. Tuttavia sul punto il ctu ha spiegato che dall'atto di compravendita, dallo stesso reperito, non risulta allegata alcuna piantina, per cui non è stato possibile verificare altro sulla iniziale consistenza della stessa.-

Dunque il ctu ha dato atto nella propria perizia di tale difformità, ossia che la corte è di fatto, e per come risultante altresì catastalmente nella relativa planimetria, di dimensioni inferiori, nella specie pari a 40 mq, rispetto a quella indicata nell'atto di pignoramento e mutuo per 100 mq; dunque si precisa, anche in tale sede, che **la corte oggetto della presente vendita è pari a mq 40 circa;**

b) la tettoia posta sulla porta di ingresso dell'abitazione ha una profondità maggiore rispetto a quella risultante sul prospetto del fabbricato, per come verificato dal ctu dalla visione dei progetti presenti al Comune di Cerisano; tale difformità **risulta sanabile** per come indicato e quantificato dal ctu nella relazione;

c) e' stato poi rinvenuto sull'immobile un passaggio che consente un accesso diretto esterno alla corte (sub 18), mentre in origine l'accesso alla stessa corte era consentito solo dall'interno della zona giorno dell'abitazione; tale difformità risulta parimenti **sanabile** per come indicato e quantificato dal ctu nella relazione;

d) e' stata poi rinvenuta sull'immobile la chiusura del passaggio con muretto di cinta, inferriata e cancelletto in prossimità dell'ingresso, non presente secondo il ctu dalla visione dei progetti presenti al Comune di Cerisano; tale **difformità non è sanabile** secondo il ctu, perchè ricadente in parte su una zona destinata a verde pubblico attrezzato, su cui è presente un vincolo non espropriativo ma conformativo, che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione; per cui, per tale difformità non sanabile il CTU ha previsto e quantificato costi di ripristino allo stato originario del progetto approvato.-

Si precisa tuttavia che di **tali circostanze di cui ai punti a, b, c, d, si è già tenuto conto nella determinazione del valore del bene oggetto di vendita** e che gli importi necessari alla regolarizzazione e/o ripristino, quantificati nella ctu in complessivi **€ 5.000,00 (eurocinquemila/00)**, sono stati comunque già detratti dal valore commerciale dell'immobile oggetto di vendita.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO:**

**PREZZO BASE: € 35.930,14** (Euro trentacinquemilanovecentotrenta/14).

**PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA: € 26.947,60** (Euro ventiseimilanovecentoquarantasette/60).

**CAUZIONE : 10% del prezzo offerto.**

**AUMENTO MINIMO: 2% del prezzo base d'asta IN CASO DI GARA: € 718,60**

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, per tramite della società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** iscritta al n. 1 del "Registro dei gestori della vendita telematica" (PDG 01/08/2017) con il proprio portale **www.astetelematiche.it** ed in attuazione delle direttive del Tribunale di Cosenza nel rispetto del principio di rotazione temperata degli incarichi. Pertanto le offerte d'acquisto potranno essere presentate **sia in via telematica e sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea")**. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano con le stesse modalità e comparando innanzi al professionista delegato secondo le modalità di seguito 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, avverrà innanzi al sottoscritto professionista delegato, nel luogo e nella data sopra indicati per la vendita.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti redatta dallo stimatore Arch. Ida Garofalo, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, nonché consultata e conosciuta dall'offerente/aggiudicatario; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto e la documentazione urbanistica e amministrativa acquisita (in ogni caso, eccetto l'insanabilità rilevata in perizia, l'aggiudicatario potrà, qualora ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma dpr 380/2001 e 40 sesto comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento), ivi comprese le difformità su specificate nella descrizione dell'immobile, per come dettagliatamente indicate, descritte e quantificate dal ctu nella relazione di stima, che già tiene conto nel calcolo del valore dell'immobile di tali difformità riscontrate.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del CTU 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 assoggettata 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 urbanistico ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramento e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Con riguardo all'attestazione di prestazione energetica degli immobili in vendita non è presente in atti, ma tale circostanza non ne inficia la vendita. Qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile, sarà effettuata salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario nominato. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Saranno a carico dell'aggiudicatario **gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del delegato per fase di trasferimento oltre accessori di legge.**

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad 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. Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere e dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato nel proprio studio (sito in Via E. e M. Cristofaro n 57, 87100 Cosenza) e secondo ordinanza di delega.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA" (IN BUSTA CHIUSA)**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica" (cartacea), **dovrà depositare – presso lo studio del professionista delegato Avv. Valentina Gagliardi, Via E. e M. Cristofaro n. 57 87100 Cosenza, entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per la vendita, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, - una busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente) **e la data della vendita.** Nessun'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.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, **una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB.CS PROC.N.23/2022**

**RGEI (GAGLIARDI)” per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.**

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. L’offerta di acquisto – sulla quale andrà apposta **marca da bollo dovuta per legge**, attualmente pari ad **Euro 16.00** – dovrà contenere:

- a)** Il cognome, il nome, il luogo e 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 minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, i relativi dati identificativi, con espressa indicazione di codice fiscale o 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 d’identità del rappresentante legale;
- 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;
- i)** Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l)** L’importo versato a titolo di cauzione;
- m)** L’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cosenza ai sensi dell’art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

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

Coloro che intendano presentare offerta di acquisto in forma “telematica” devono:

- 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l’offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l’offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell’art.

12 co. 5 D.M. 132/2015, a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”.

- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l’offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all’indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); l’offerta, in regola con il bollo, dovrà essere presentata, **entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l’esame delle offerte**, e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 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)
- i) 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Se l’offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere infatti versata mediante l’accredito a **mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica aste giudiziarie in linea SPA** alle seguenti coordinate bancarie: c/c bancario presso Banca Sella S.p.A.

**Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. iban: IT 75 G 03268 22300 052849400445.**

- Si avvisa inoltre che il bonifico deve essere unico ed effettuato a cura dell'offerente mediante prelievo da conto corrente ed effettuato 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;

per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale **causale**, esclusivamente la dicitura "**cauzione**", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Si avvisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione delle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**Si avvisa inoltre che la cauzione da versare per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto, sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

- 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.

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; -

- 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 formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

- Si avvertono gli offerenti con modalità telematiche che le offerte o 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) dell'ordinanza e riportata in 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.

- si avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o 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.

**Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematiche è possibile consultare il manuale Utente – Portale delle vendite pubbliche – modulo web – offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it).** Ulteriori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita e dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza a chiunque vi abbia interesse contattando il sottoscritto professionista delegato – Avv. Valentina Gagliardi, Via E. e M. Cristofaro n. 57, 87100 Cosenza, al seguente recapito telefonico 0984 483284, oppure dal Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Scali d'Azeglio, 2/6, 57123 Livorno, tel. 0586/20141 o [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

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

- a) 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.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).
- b) 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 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.



- c)** 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. salvo quanto al punto sub i); 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;
- d)** 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;
- e)** 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 120 secondi 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., c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

**f)** 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;

**g)** 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.

**h)** 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, altresì, 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;

**i)** 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, secondo ordinanza.

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista, il Delegato si atterrà alle seguenti indicazioni:

**A.** Per le sole attività successive alla vendita sincrona mista e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Delegato potrà avvalersi sotto la propria responsabilità di un ausiliario o di incaricato dallo stesso.

**B.** Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/o l'ausiliario e/o incaricato dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), se tali informazioni non risultino già dal

verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della l.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

**C.** Comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, 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.

**D.** Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in 9 bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.

**E.** Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà anche a mezzo dell'ausiliario nominato alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

**F.** In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

**G.** A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il Delegato e/o l'ausiliario da lui nominato come indicato al precedente punto A), se ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

**H.** Effettuato presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario, il Delegato provvederà a depositare anche tramite il proprio ausiliario come indicato al precedente punto A) in Cancelleria l'originale del decreto di trasferimento e la copia dei modelli F23. La Cancelleria provvederà, poi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all'Ufficio del Registro unitariamente alla copia del mod. F23 (ciò evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), mentre le altre due saranno restituite al Delegato per uso trascrizione e per la redazione delle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall'Ufficio del Registro, la Cancelleria (eventualmente avvalendosi del servizio reso dall'ausiliario che sia stato precedentemente incaricato dal Delegato) provvederà a rilasciare copia autentica del decreto di trasferimento registrato al professionista Delegato ovvero al suo ausiliario che lo invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

**I.** Nelle more il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà altresì provveduto al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia del Territorio il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.

**J.** Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà cura, infine, di verificare l'effettiva richiesta per la voltura catastale al momento del deposito del decreto di trasferimento presso l'Agenzia del Territorio.

**K.** Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità e del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione, anche tramite proprio incaricato, dei relativi modelli F23 debitamente compilati e

sottoscritti. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione approvato dal giudice dell'esecuzione

**L.** Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il Delegato, nel caso in cui non si avvalga del servizio reso dagli ausiliari, dovrà prendere contatto con l'Istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene.

### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente 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; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode che coincide con il Professionista delegato Avv. Valentina Gagliardi. La perizia di stima, richiamata nel presente avviso, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nonché alle norme di legge.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITA**

Della vendita dovrà essere 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](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), interoperabili con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Cosenza, lì 11.02.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Valentina Gagliardi