

## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe SICILIA

Professionista delegato e Custode Giudiziale dott.ssa Rosa GARGANO

Procedura nr. 110/2020 R.G.E.I.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

ai sensi degli artt.490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta dott.ssa Rosa GARGANO professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt.569 e segg. c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **4 dicembre 2024** alle ore **11:00**, dinanzi a sé, nella **sala aste n.2** presso il **Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza**, via Antonio Guarasci, piano VI, 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.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### LOTTO UNICO

**Piena proprietà**

**Prezzo base: € 43.740,00**

**Limite dell'offerta al massimo ribasso** (c.d. prezzo minimo: ribasso pari a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base): **€ 32.805,00**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00**

##### **Descrizione del lotto:**

Gli immobili (due fabbricati ed un terreno) si trovano tutti nel comune di Acri (CS) in Contrada Vallone U Midu, posti in adiacenza/confinanti l'uno rispetto all'altro. Contesto: zona agricola, scarsa urbanizzazione; il primo borgo abitato dista circa 7 Km (con presenza di alcune attività commerciali al dettaglio).

Il lotto è così composto:

**BENE n. 1**

Fabbricato per Civile abitazione in Acri con struttura portante in muratura a due elevazioni fuori terra con soprastante sottotetto non praticabile e relativa corte.

PIANO TERRA (T) - L'abitazione posto al piano terra è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 4 camere, n. 2 bagni, n. due disimpegni, n. 2 ripostigli e una legnaia per una superficie lorda commerciale di mq 193,16 oltre mq 35,57 di porticato aperto, mq 10,00 di balcone, mq 60 di terrazzo. All'interno presenta pavimentazioni di qualità medio-alta. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate, quelle dei bagni e della cucina presentano rivestimenti ceramici. Gli infissi esterni ed interni sono di buona qualità. Le dotazioni impiantistiche (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento) sono in buono stato di conservazione. In particolare l'impianto di riscaldamento è a radiatori con termocamino. Lo stato di conservazione generale è più che buono.



PIANO SEMINTERRATO (S1) - I locali posti al piano seminterrato sono composti da n° 3 vani destinati a magazzino e un bagno per una superficie lorda commerciale di mq 90,53. È presente un portico aperto di circa 60 mq. Attualmente in uno dei locali magazzino (lato ovest) è presente una cucina rustica. Le pareti sono parzialmente intonacate; il pavimento, gli infissi interni e esterni sono di bassa qualità. È presente impianto elettrico, idrico/sanitario e caminetto. Lo stato di conservazione generale è buono in relazione alle caratteristiche di base e alla destinazione d'uso (magazzino).

L'immobile è occupato.

#### BENE n. 2

Fabbricato con annessa corte, struttura portante in c.a., ad una elevazione fuori terra, costituito da due locali magazzino di cui uno con accesso protetto da serranda e l'altro con accesso aperto su tutto il lato maggiore prospiciente la corte (nord/est). L'unità immobiliare presenta pavimentazione di tipo grezzo, le pareti degli ambienti sono allo stato rustico. La copertura è in lamiera su travi di acciaio con presenza di sistema di raccolta/scarico acque piovane (gronda e discendenti). Assenti le dotazioni impiantistiche. Lo stato di conservazione generale è discreto/buono in relazione alle caratteristiche di base e alla destinazione d'uso. Superficie lorda commerciale di mq 267,90.

Attualmente è adibito a ricovero automezzi e attrezzature da cantiere.

#### BENE n. 3

Appezamento di Terreno della superficie catastale di 6551 mq, a giacitura declive con leggere pendenze ed esposizione verso nord ed a conformazione planimetrica irregolare.

Si tratta di un terreno caratterizzato prevalentemente da vegetazione erbacea spontanea e piantumazioni arboree; inoltre, per l'assenza di recinzioni e/o di confini naturali, non risulta ben delimitato dai terreni limitrofi di altra proprietà. L'accesso a tale appezzamento di terreno avviene percorrendo la p.lla 226 sul lato est (Bene 2).

Il lotto è censito catastalmente con i seguenti dati identificativi:

RIF.	DESCRIZIONE	RIFERIMENTI CATASTALI							
		CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS. QUALITA'	CAT/CLASS	CONSISTENZA	RENDITA
BENE 1	Magazzino e locale di deposito	fabbricati	152	226	5	2	C/2 cl.1	70 mq	€ 90,38
	Abitazione di tipo economico	fabbricati	152	226	6	2	A/3 cl.1	6,5 vani	€ 167,85
BENE 2	Magazzino e locale di deposito	fabbricati	152	794	1		C/2	233mq	
BENE3	Terreno	terreno	152	795		Cast Frutto		65 are 51 centiare	€3,38 rd; €1,35 ra

\*\*\*\*

#### MODALITA' DELLA VENDITA

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità **senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista"** di cui all'art.22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** con il sito internet [www.aste.telematiche.it](http://www.aste.telematiche.it) quale **gestore della vendita telematica**, società iscritta nel registro di cui agli artt.3 ss. D.M. 32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"). Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle

 2

operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato 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, sia quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avverrà innanzi al sottoscritto professionista delegato, nel luogo e nella data già indicati per la vendita.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 c.5 DPR 380/2001 e all'art.40 c.6 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). 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 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 della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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 ove nominato.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art.571 c.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.



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 o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato nel proprio studio (sito a Cosenza in Viale Falcone n.182) ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega:

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare - presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Rosa GARGANO, sito a Cosenza in Viale Falcone n.182, **entro le ore 12:00 del giorno che precede quello fissato per la vendita, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in 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 d'identità dell'offerente. L'offerente dovrà versare la cauzione - per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto - mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura utilizzando le seguenti coordinate bancarie **IT13C0303216201010000732170 c/o BANCA CREDEM**; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione". La cauzione 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 da Euro 16,00 - dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento 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;



- j) l'importo versato a titolo di cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico a titolo di cauzione;
- k) 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.

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

Coloro che intendano presentare offerta di acquisto in forma "telematica" devono, ai sensi dell'art.12 c.4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ("PEC-ID"), 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 c.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 dovrà 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
- 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.

Dovrà allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Quando l'offerta è trasmessa con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente intestato al gestore della vendita - Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - utilizzando le seguenti coordinate bancarie **IT 75 G 03268 22300 052849400445 - Banca Sella S.p.A.**; tale accredito deve aver luogo



non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Il richiedente dovrà, inoltre, 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.

Nell'ipotesi in cui l'offerta venga formulata da più persone, occorre allegare 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;

Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente 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.

Le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente provvedimento; 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.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art.15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza o a mezzo fax al recapito del predetto Tribunale. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente – Portale delle vendite pubbliche – modulo web – offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)).

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

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno, nel luogo e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal professionista delegato - che ne controllerà la regolarità - alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato



onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante lo schermo presente nella sala aste.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile per poter partecipare alla gara; mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale inviate via email dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e di connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte criptate e/o analogiche valide, ai sensi dell'art.573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con i rilanci minimi precedentemente indicati. La gara sarà dichiarata chiusa trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine fissato dall'avviso di vendita;
- le offerte inferiori al limite dell'offerta al massimo ribasso (c.d. prezzo minimo: ribasso pari a ¼ del prezzo base);
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o il mancato deposito della fideiussione, laddove prevista, secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **In caso di offerta unica**

- Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base dell'immobile come sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà dar luogo alla vendita ove ritenga 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.

##### **In caso di pluralità di offerte**

- Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, tutti gli offerenti saranno invitati ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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.

Il termine di due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci sono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza oppure nel caso l'offerente telematico sia "off-line" e non sono presentate istanze di assegnazione, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- I. dell'entità del prezzo;
- II. dell'ammontare delle cauzioni prestate;
- III. delle forme, 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 bene sarà aggiudicato 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 bene sarà aggiudicato 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 sia inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma del c.2 art.573 c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

Il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni e/o delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato -entro il 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.

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 T.U.B., 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. È 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, 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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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 delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario, nel termine previsto per il versamento del saldo prezzo, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali, delle spese inerenti al trasferimento dell'immobile e di metà del compenso spettante - a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 - al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

La somma da versare unitamente al saldo prezzo, per oneri tributari e spese per l'attività del professionista, sarà da quest'ultimo comunicata all'aggiudicatario entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.



In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

### 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.

La perizia di stima, richiamata nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it)

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ 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, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), interoperabile 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).

Maggiori 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 professionista delegato – dott.ssa Rosa GARGANO – con studio a Cosenza in Viale Falcone n.182, al seguente recapito telefonico 339.8040905, oppure dal Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sede di Livorno tel. 0586 20141, fax 0586 201431 (attivo da lunedì a venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00); e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

Informazioni sulla vendita: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it)

Piattaforma per le vendite telematiche: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) con relativi riferimenti.

Cosenza, 11/07/2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Rosa GARGANO

